



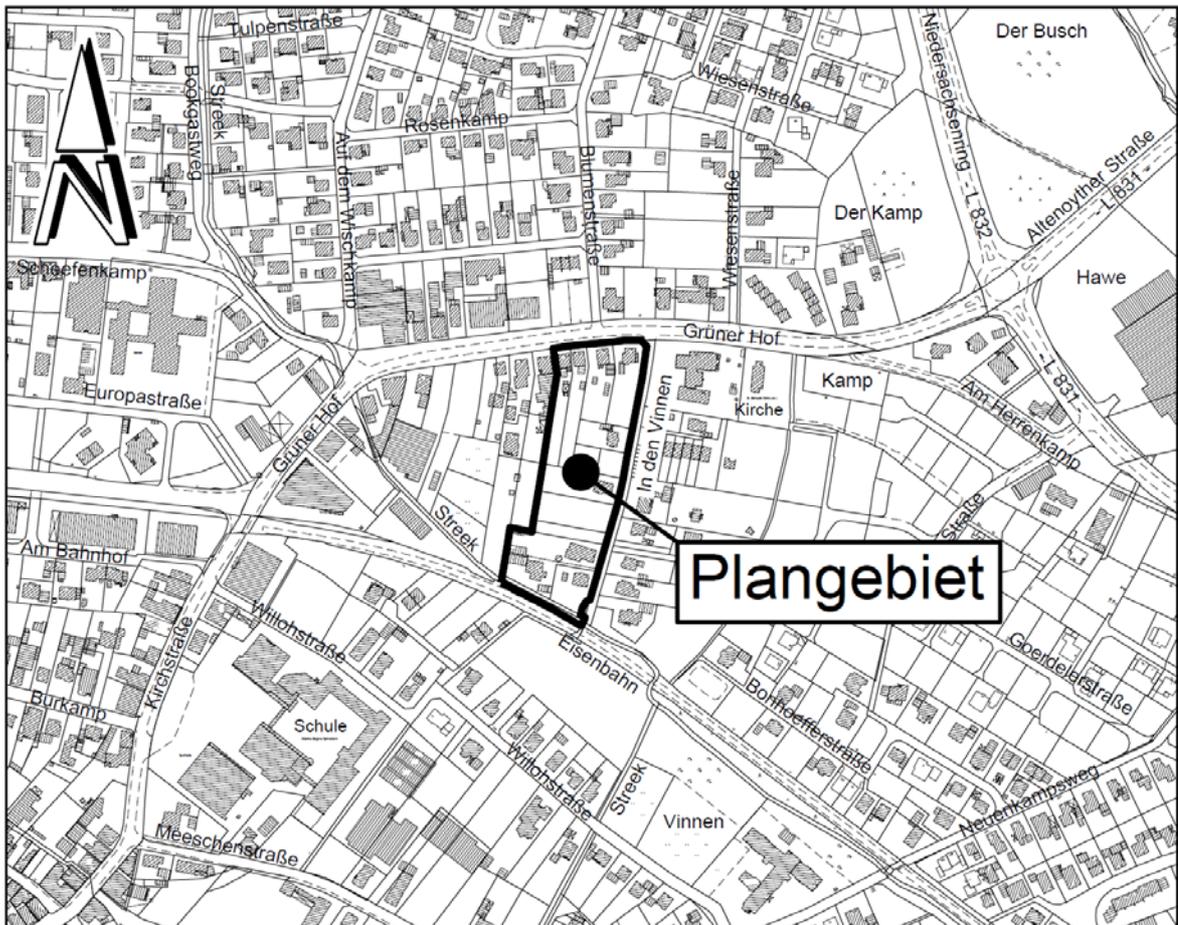
**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 8b, 3. Änderung**

**„Grüner Hof“**

(Ortsteil Friesoythe)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

- Entwurf -



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

Fax: 0441 591383

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

| Inhaltsverzeichnis  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>                              | <b>2</b>  |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>                                   | <b>2</b>  |
| 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.....   | 5         |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 7         |
| 3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                      | 8         |
| 3.3    BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNEINHEITEN .....                            | 9         |
| 3.4    ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                 | 9         |
| 3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....                                   | 10        |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>                                      | <b>10</b> |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                          | 10        |
| 4.2    VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....  | 11        |
| 4.3    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....                                | 12        |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                           | <b>14</b> |
| <b>6 HINWEISE.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>7 PLANUNGSSTATISTIK.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>8 VERFAHREN.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>ANLAGEN.....</b>   | <b>17</b> |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 b befindet sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes von Friesoythe zwischen der Straße „Grüner Hof“ im Norden und dem Wasserzug „Streek“ im Süden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen im östlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Grüner Hof“, im Osten durch die Straße „In den Vinnen“ und im Süden durch den Graben „Streek“ begrenzt.

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. 8b, rechtskräftig seit dem 23.02.1990, setzt die Flächen des Plangebietes im nördlichen Teilbereich als Mischgebiet und im südli-

chen Bereich als allgemeines Wohngebiet fest. Die rückwärtigen Gartenbereiche wurden entsprechend der vorhandenen Nutzung als zusammenhängende private Grünfläche (parkähnlich) ausgewiesen (s. Anlage 1).

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbaugrundstücken gestiegen. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b wurden daher bereits Teile der privaten Grünflächen und eine Spielplatzfläche überplant, um auf den Flächen eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. Auch im vorliegenden Plangebiet wurde von Grundstückseigentümern die Anfrage gestellt, die Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen zu erweitern.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit dieser zentralen innerörtlichen Flächen durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt Friesoythe beabsichtigt deshalb, weitere Teile der privaten Grünflächen in die Baugebiete einzubeziehen und 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 insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche von ca. 13.840 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 2. Änderung. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet, Grünfläche oder Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Friesoythe in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben und selbst fast vollständig 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. 5.360 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet.

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 2)**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der nördliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche im zentralen Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und weitere Teilflächen am westlichen Rand sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

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

Mit der 2. Änderung wurde die Spielplatzfläche als Wohngebiet überplant. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung erfolgte in diesem Zuge keine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Mit der vorliegenden 3. Änderung werden auch die als Grünfläche „Parkanlage“ dargestellten Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes dem Wohngebiet zugeordnet.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Festsetzung zu berichtigen (s. Anlage 2).

## **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. 8 b setzte die Flächen im Plangebiet und angrenzend entlang der Straße „Grüner Hof“ aufgrund der gemischt genutzten Bebauung mit Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnnutzungen als Mischgebiet fest.

Östlich verläuft die Straße „In den Vinnen“, an die sich östlich der städtische Kindergarten „Grüner Hof“ anschließt. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 8 b als Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes sind entlang der Straße „In den Vinnen“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die rückwärtigen Gartenbereiche wurden aufgrund der vorhandenen Nutzung als Nutzgärten oder Rasenflächen als zusammenhängende private Grünfläche ausgewiesen.

Die Straße „In den Vinnen“ endet unmittelbar südöstlich des Plangebietes in einem Wendeplatz. Im Süden wird das Plangebiet durch den Graben „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung, begrenzt. Parallel dazu verläuft südlich eine Bahntrasse der Friesoyther Eisenbahninfrastruktur-Gesellschaft, welche mehrfach im Jahr für Museumsbahnfahrten von Friesoythe nach Cloppenburg genutzt wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b wurden Teile der privaten Grünflächen als Mischgebiet überplant und bereits eine ergänzende Wohnbebauung realisiert.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ überplant und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

## **2.5 Immissionssituation**

### **a) Verkehrsimmissionen („Grüner Hof“, Anlage 3)**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Grüner Hof“ (ehem. L 831) an.

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Straße „Grüner Hof“ für das Horizontjahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 11.350 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 1). Der Lkw-Anteil bei den im Jahr 2004 durchgeführten

Verkehrszählungen betrug 6,5 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in Höhe des Plangebietes 30 km/h.

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 wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt.

Danach werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung die Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Mischgebiet im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 19 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Grüner Hof“ dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis zu 38 m zur Fahrbahnmitte der Straße ist dem Lärmpegelbereich (LPB) III zuzuordnen.

### **b) Gewerbliche Immissionen**

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die entlang der Straße „Grüner Hof“ vorhandenen gewerblichen Nutzungen stellen nicht wesentlich störende Nutzungen dar und fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den mit den Bebauungsplänen Nr. 8b bzw. 3b größtenteils gesetzten Rahmen eines Mischgebietes ein. Auch die in diesem Zuge z.T. festgesetzten Gewerbeflächen wurden auf Betriebe und Betriebsteile eingeschränkt, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Der Störgrad dieser Flächen entspricht damit ebenfalls dem eines Mischgebietes.

### **c) Kindergarten / Kirche / Sportanlagen**

Östlich des Plangebietes befinden sich ein Kindergarten und die evangelische Kirche von Friesoythe und südlich des Plangebietes Außensportanlagen des örtlichen Gymnasiums.

Zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch die Kirchenglocken sind möglich. Diese Immissionen finden i.d.R. Akzeptanz in der Bevölkerung und sind durch die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme gedeckt.

Durch den Kindergarten ist ebenfalls mit Lärmimmissionen zu rechnen, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen sind.

Die Sportanlagen werden durch die Schule größtenteils vormittags während der Schulzeiten genutzt. Sie liegen innerhalb der Ortslage und sind bereits derzeit vollständig von Bebauung z.T. in ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten umgeben, deren Schutzanspruch zu berücksichtigen ist.

Der Schulsport findet jedoch im Wesentlichen in einer Schulsporthalle statt, welche sich ca. 300 m Abstand im unmittelbaren Umfeld des Gymnasiums befindet. Die Außensportflächen südlich des vorliegenden Plangebietes werden demgegenüber zeitlich nur sehr begrenzt in Anspruch genommen.

Im Übrigen handelt es sich bei allen Nutzungen um eine bereits seit Langem bestehende innerörtliche Nachbarschaft. 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

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8b wurde der nördliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977/86) festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Zielsetzung der Stadt hat sich im Grundsatz nicht geändert. Das Mischgebiet wird jedoch im südlichen Bereich um ein Grundstück zurückgenommen. Dieses befindet sich zur vorhandenen gemischt genutzten Bauungsstruktur entlang der Straße „Grüner Hof“ in einer rückwärtigen Lage, wird wohnbaulich genutzt und soll daher dem im übrigen Bereich des Plangebietes vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das Mischgebiet 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 Straße „Grüner Hof“, bereits in wesentlichen Teilen mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen bebaut. Rückwärtig schließen sich größtenteils ausgewiesene Wohngebiete an. Durch die Planung soll das Wohngebiet ausgeweitet und insbesondere im rückwärtigen Bereich sollen neue Bauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Neben diesen schutzwürdigen Nutzungen ist das Mischgebiet mit dem Kindergarten, der ev. Kirche und dem Friedhof von weiteren sensiblen Nutzungen umgeben.

Zum Schutz dieser im Gebiet und umliegend vorhandenen Nutzungen sollen Vergnügungsstätten daher im Mischgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Auch Tankstellen sollen nicht zulässig sein und werden ausgeschlossen.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Der südliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird dabei nach Westen ausgedehnt, sodass westlich der bestehenden Wohnbebauung eine weitere Bauzeile entwickelt werden könnte.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke 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 allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen und um mögliche Beeinträchtigungen in diesem rückwärtigen Bereich zu vermeiden. 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. Damit sind im allgemeinen Wohngebiet u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 8b und dessen 2. Änderung setzen für die Baugebiete (MI und WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei einer max. zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest (s. Anlage 1). Diese Festsetzungen haben sich als ausreichend erwiesen und sollen unverändert Bestand haben.

Der Bebauungsplan Nr. 8b wurde am 23.02.1990 rechtskräftig. Das Verfahren wurde jedoch auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977/86 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 bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 2017, wonach Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen sind. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einem Wert von 0,6, überschritten werden.

### **3.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten**

Die im Mischgebiet festgesetzte offene Bauweise war bisher nicht weiter eingeschränkt. Diese Festsetzung bleibt unverändert. Damit sind im Mischgebiet, weiterhin Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde die offene Bauweise dagegen auf die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten beschränkt. In den umliegenden Wohngebieten sind jedoch auch Doppel- und Reihenhäuser mit mehreren Wohneinheiten entstanden. Um im Plangebiet eine angemessene Nachverdichtung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur zu ermöglichen, sollen im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet neben Einzelhäusern zukünftig auch Doppelhäuser zulässig sein.

Die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet soll jedoch weiterhin begrenzt werden. Durch die Regelung, dass die Zahl der Wohnungen auf höchstens vier pro Einzelhaus bzw. höchstens zwei pro Doppelhaushälfte beschränkt wird, wird der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern vermieden und sichergestellt, dass sich die Wohn- und Besiedlungsdichte im allgemeinen Wohngebiet an die im Gebiet bzw. umliegend bestehende Siedlungsdichte anpasst.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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 nördlich und östlich angrenzenden Straßenzügen festgesetzt.

Für das mit der 1. Änderung ausgewiesene Wohngrundstück wurde diese Festsetzung analog übernommen, jedoch ein separater Bauteppich ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planänderung werden diese Baugrenzen im Wesentlichen übernommen, jedoch als zusammenhängender Bauteppich festgesetzt.

Zum südlich verlaufenden Wasserzug „Streek“ wurden im Ursprungsplan zu dessen oberer Böschungskante nicht überbaubare Grundstücksflächen von 6 m Tiefe festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenfalls unverändert übernommen.

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.

Nach Westen wird der Bauteppich ausgeweitet und es werden Teile der rückwärtig festgesetzten privaten Grünflächen in die Baugebietsfestsetzung einbezogen, um die Bebauungsmöglichkeiten für eine rückwärtige Baureihe zu verbessern.

Zu den verbleibenden Grünflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt. Im Nordwesten schließt die Baugrenze an den bestehenden Bauteppich an.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Wie beschrieben, wurden die rückwärtigen Gartenbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8b als zusammenhängende private Grünfläche (parkähnlich) ausgewiesen. Im Zuge der 1. Änderung wurden bereits Teile dieser Flächen als Baugebiet überplant.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen weitere Teile der Gartenflächen in das Wohngebiet einbezogen werden. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden für diese Teilflächen daher aufgehoben (s. Kap. 4.3).

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planänderung werden Teile einer privaten Grünfläche überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebietes als Teil des bebauten Stadtkerns mit Wohnnutzungen und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen als auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine verbesserte Bebaubarkeit durch eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll.

Im Zuge der 1. Änderung wurden auf den westlich angrenzenden Grundstücken bereits Teile der Grünflächen überplant und eine Nachverdichtung zugelassen. Bereits in diesem Rahmen wurde festgestellt, dass sich für die angrenzenden Flächen aus konzeptionellen Gründen ebenfalls eine Erweiterung städtebaulich aufdrängen würde. Hiervon soll nun Gebrauch gemacht und eine weitergehende bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang ermöglicht. Dadurch und durch die Ausweitung des Bauteppichs werden die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet nach Westen ausgeweitet.

Da auf den westlich benachbarten Grundstücken bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine rückwärtige Bebauung und Nachverdichtung er-

möglichst wurde, eine verbesserte Ausnutzung analog im vorliegenden Plangebiet vorgesehen wird und da die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt durch diese Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Für ein Grundstück an der Straße „In den Vinnen“ (Hausnr. 2) wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Das bislang als Mischgebiet festgesetzte Grundstück wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

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 ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Die Nutzung fügt sich in den Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes ein. Die Fläche wird daher in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert und werden auch für die bisherigen Grünflächen übernommen. Mögliche Nutzungen müssen sich daher nach wie vor als nicht oder nicht wesentlich störende Nutzungen in den jeweils gesetzten Rahmen einfügen. Die auch nach den bisherigen Festsetzungen mögliche Belastungssituation bleibt daher grundsätzlich unverändert.

## **4.2 Verkehrslärmschutz**

### **(Anlage 3)**

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

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

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt 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 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 3) liegt der nördliche Randbereich des festgesetzten Mischgebietes bis ca. 19 m zur Straßenmitte der Straße „Grüner Hof“ im Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109. Ein weiterer Bereich bis ca. 38 m ist dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellen die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar.

Die vorhandenen Gebäude entlang der Straße „Grüner Hof“ befinden sich danach teilweise im LPB IV der DIN 4109. Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Darüber hinaus sind schützenswerte Terrassen, Freisitze, Loggien oder Balkone im LPB IV nur an einer der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite, d.h. im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zu errichten. Alternativ sollen sie zulässig sein, sofern sie durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

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

Der restliche Bereich des Plangebietes, d.h. auch die Erweiterungsflächen des allgemeinen Wohngebietes, sind dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine 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.

#### 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 westlichen Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung ermög-

licht 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. 13.840 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.360 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 erfüllten die bisher festgesetzten privaten Grünflächen „parkähnlich“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Für die Flächen wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche darstellen und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall sind innerhalb des ausgeweiteten Bauteppichs 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 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 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die Straßenzüge „Grüner Hof“ und „In den Vinnen“ erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über diese Straßen und rückwärtig entstehende Gebäude privatrechtlich über die jeweiligen Grundstücke zu erschließen.

### *Sichtdreieck*

Im Einmündungsbereich der Straße „In den Vinnen“ in die Straße „Grüner Hof“ wird ein Sichtdreieck zur Sicherstellung der Anfahrtsicht gemäß RAST 06 dargestellt. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten ist (Bäume, 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. 8 b berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert. Für die im Plangebiet ergänzend geplante Bebauung ist daher der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Eine ausreichende Erschließung ist somit gewährleistet.

### Gewässer II. Ordnung

Südlich des Plangebietes verläuft der „Streek“, ein Gewässer II. Ordnung. Um die Durchführung von Unterhaltsarbeiten zu gewährleisten ist entlang dieses Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite zu berücksichtigen. Dieser Streifen ist von jeglichen Einzäunungen, Bodenablagerungen oder Anpflanzungen freizuhalten bzw. ist bei Aufforstungen innerhalb dieses Gewässerrandstreifens mit dem Unterhaltungspflichtigen Einvernehmen herzustellen.

Bauliche Anlagen haben laut Satzung der Friesoyther Wasseracht zu Gewässern II. Ordnung einen Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante einzuhalten. Im vorliegenden Fall wird dieser Abstand jedoch durch die vorhandene Bebauung unterschritten. Aufgrund dieser Bestandssituation setzte bereits der ursprüngliche Bebauungsplan zur Böschungskante geringere nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6 m fest. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

### Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstand nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Derzeit wird das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der ersten Bauzeile entlang der Straße „Grüner Hof“ in den dort verlaufenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Im rückwärtigen Bereich ist das Gelände nach Süden abschüssig. In diesen Bereichen wurde das anfallende Oberflächenwasser bislang auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung soll entsprechend auch für die in diesem Bereich ergänzend geplante Bebauung Anwendung finden. Eine dezentrale Oberflächenentwässerung ist auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende Regenrückhalteanlagen (z.B. flache naturnah gestaltete Mulden, Zierteiche etc.) zu sichern. Eine Nutzung des als unbelastet geltenden Dachflächenwassers als Brauchwasser soll aber möglich sein.

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.

## 6 Hinweise

### Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### 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. Zum 1.1.2016 wurden die ener-

getischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. 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                              | 4.132 qm         | 29,9 %       |
| Allgemeines Wohngebiet                   | 9.262 qm         | 66,9 %       |
| Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) | 449 qm           | 3,2 %        |
| <b>Plangebiet</b>                        | <b>13.843 qm</b> | <b>100 %</b> |

## 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

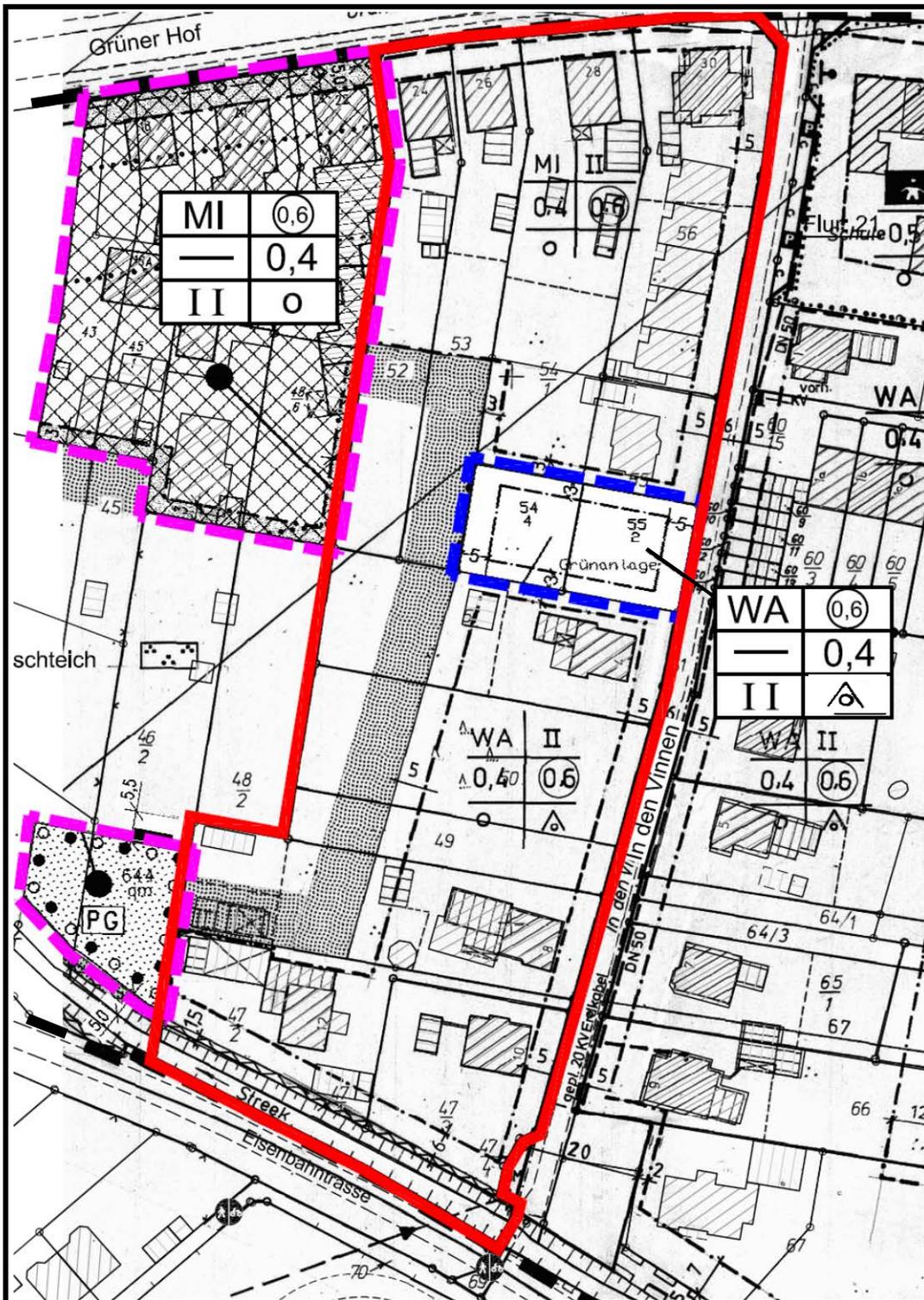
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Friesoythe, den

Bürgermeister

## Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8b bzw. der 1. Änderung
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 13. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Verkehrslärmimmissionen (Grüner Hof)



Stadt Friesoythe

Bisherige  
zeichnerische  
Festsetzungen  
- unmaßstäblich -

Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan  
Nr. 8 b,  
3. Änderung

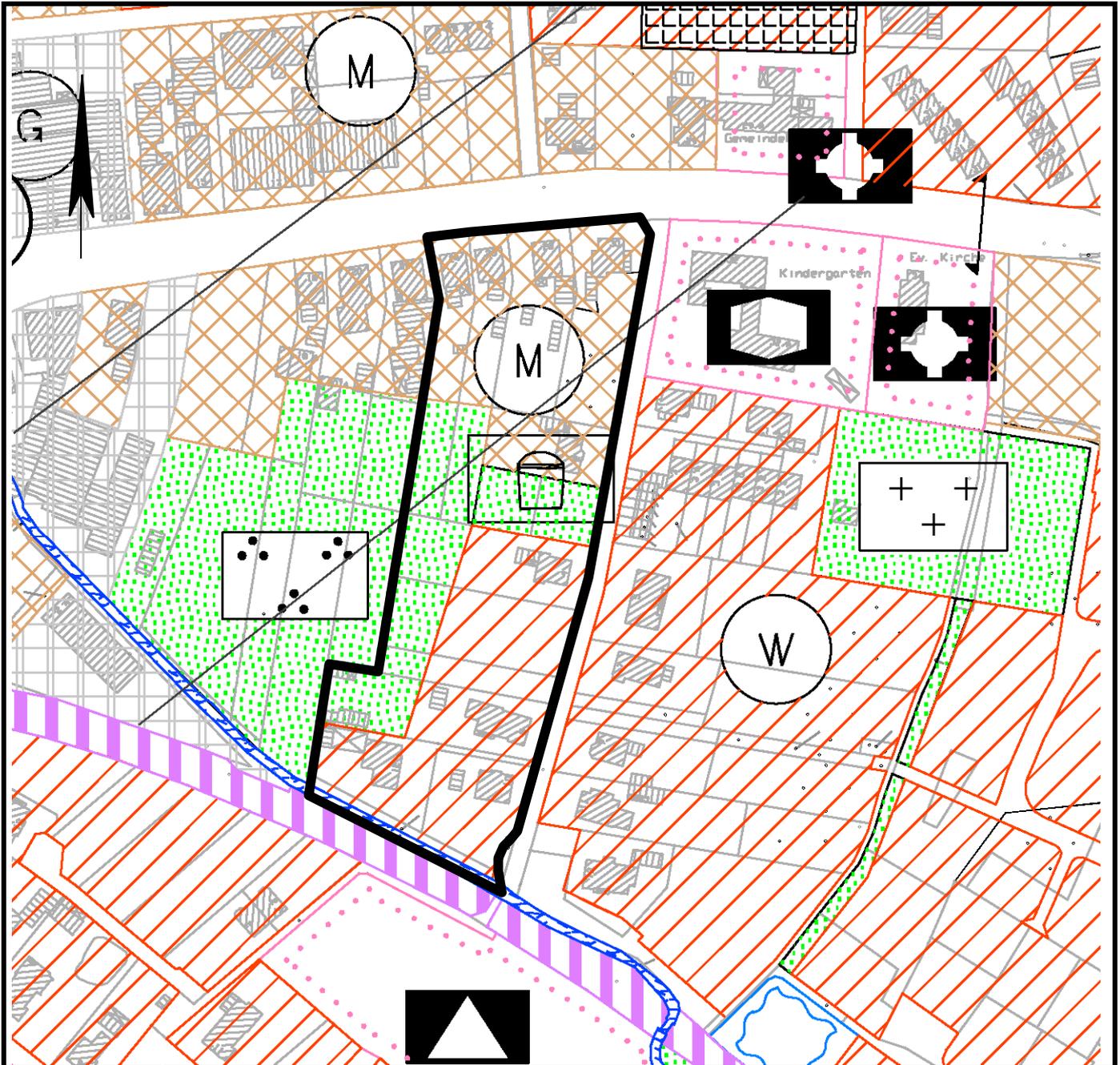
06/2020  
Büro für Stadtplanung, OI

**Legende:**

- Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 8 b, 3. Änderung
- Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 8 b
- Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 8 b, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 8 b, 2. Änderung

**Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 8b:**

- |            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
| <b>MI</b>  | Mischgebiet  | <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet                                       |
|            | Fläche für Gemeinbedarf, hier:                               |           | Kindergarten   |
| <b>0,4</b> | Grundflächenzahl   |           | Geschossflächenzahl  |
| <b>II</b>  | Zahl der Vollgeschosse                                       |           | offene Bauweise  |
|            | offene Bauweise  |           | nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig           |
|            | Private Gärten (parkähnlich)                                 |           | Private Grünfläche   |
| <b>PG</b>  | Private Grünfläche   |           | Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern |
|            | Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern |           |  |



**Legende:**

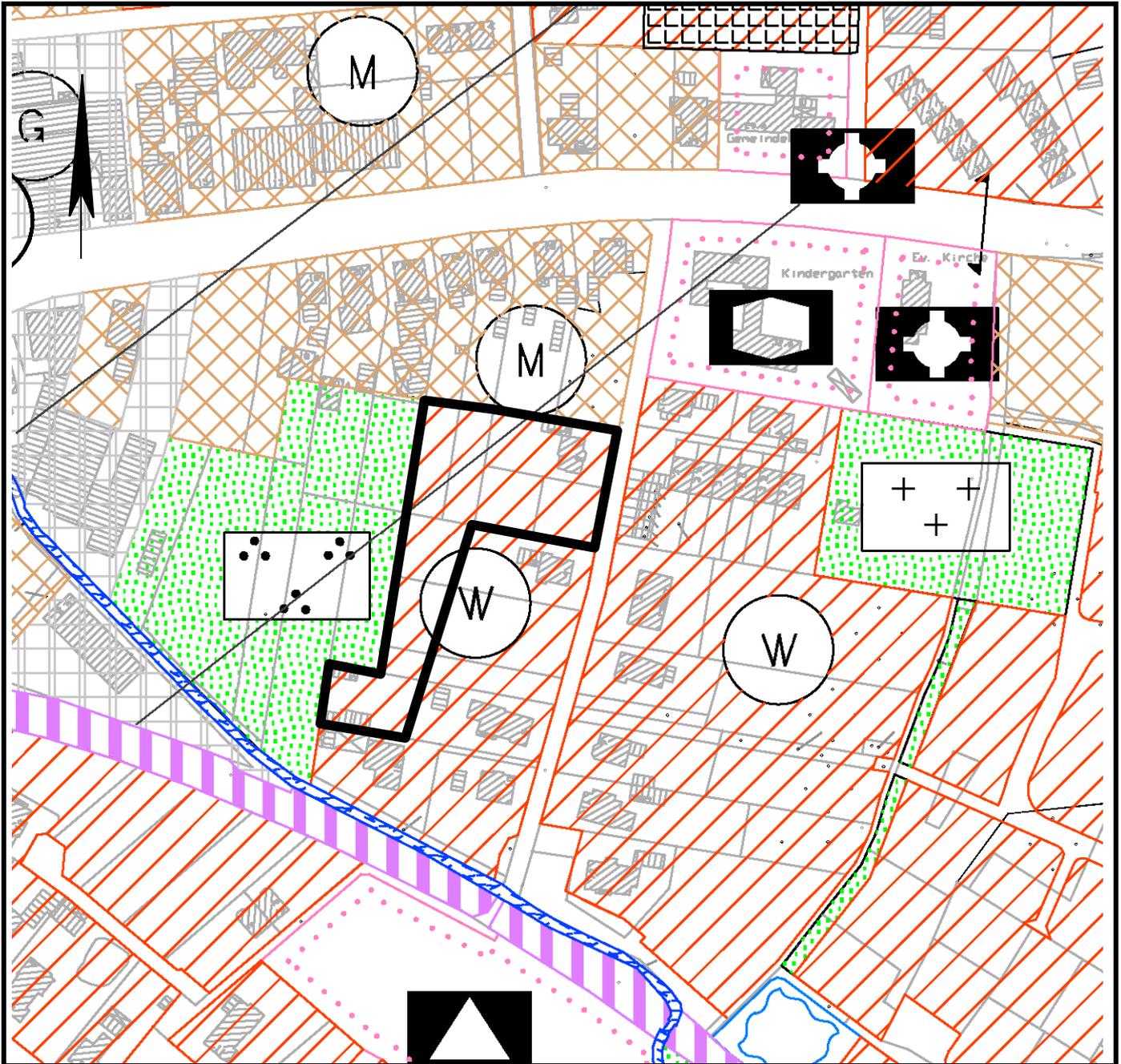
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 b, 3. Änderung
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  G Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für Gemeinbedarf
  -  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
  -  Kirche
  -  Schule
-  Grünflächen
  -  Parkanlage
  -  Friedhof
  -  Spielplatz
-  Fläche für Bahnanlagen
-  Wasserfläche
-  Richtfunktrasse

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8 b  
3. Änderung**

**Bisherige Darstellungen  
des  
Flächennutzungsplanes**

**- unmaßstäblich -**



**Legende:**

-  Geplante 13. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  G Gewerbliche Bauflächen
-  Flächen für Gemeinbedarf
  -  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
  -  Kirche
  -  Schule
-  Grünflächen
  -  Parkanlage
  -  Friedhof
  -  Spielplatz
-  Fläche für Bahnanlagen
-  Wasserfläche
-  Richtfunktrasse

**Stadt Friesoythe**

**Anlage 2.2  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 8b  
3. Änderung**

**Geplante Berichtigung  
der Darstellungen des  
Flächennutzungsplanes  
(13. Berichtigung)  
- unmaßstäblich -**

## Verkehrsimmissionen – Grüner Hof

### Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Im Rahmen der 5. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Friesoythe (VEP 2004) wurde für die Straße „Grüner Hof“ für das Horizontjahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 11.350 Kfz/Tag prognostiziert (Netzfall 1). Der Lkw-Anteil bei den im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrszählungen betrug 6,5 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in Höhe des Plangebietes 30 km/h.

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 wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt.

Das Plangebiet soll angrenzend an die Straße „Grüner Hof“ unverändert als Mischgebiet festgesetzt werden:

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

Die vorhandene Bebauung hält zur Mitte der Fahrbahn der Straße „Grüner Hof“ einen Abstand von ca. 14 m ein.

Straße „Grüner Hof“

| Eingabe | Abkürzung              | Bezeichnung  |
|---------|------------------------|--|
| 11350   | DTV <sub>gezählt</sub> | gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung   |
| 12416   | DTV                    | Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose   |
| 30      | v <sub>Pkw</sub>       | Geschwindigkeit Pkw  |
| 30      | v <sub>Lkw</sub>       | Geschwindigkeit Lkw  |
| 14      | s <sub>⊥</sub>         | Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort   |
| 1,65    | h <sub>m</sub>         | mittlere Höhe  |
| 0,6     | D <sub>Zuwachs</sub>   | jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent   |
| 15      | J                      | Zeitspanne für Planungshorizont  |
| 8       | p                      | T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil<br><b>(Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)</b> |
| 3       | p                      | N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil<br><b>(Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)</b> |
| 0       | D <sub>StrO</sub>      | Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche <b>(Tabelle B)</b>   |
| 0       | D <sub>Stg</sub>       | Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent <b>(Tabelle C)</b>   |
| 0       | K                      | Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung <b>(Tabelle D)</b>  |
| 0       | D <sub>B</sub>         | Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 <b>(wird zur Zt. nicht berücksichtigt)</b>                  |

| Tags                |              |
|---------------------|--------------|
| M                   | 744,93       |
| L <sub>Pkw</sub>    | 28,55        |
| L <sub>Lkw</sub>    | 41,56        |
| D                   | 13,01        |
| D <sub>V</sub>      | -6,93        |
| D <sub>s⊥</sub>     | 4,19         |
| D <sub>BM</sub>     | -0,52        |
| L <sub>m 25,T</sub> | 68,21        |
| L <sub>r 14,T</sub> | <b>64,94</b> |

| Nachts              |              |
|---------------------|--------------|
| M                   | 99,32        |
| L <sub>Pkw</sub>    | 28,55        |
| L <sub>Lkw</sub>    | 41,56        |
| D                   | 13,01        |
| D <sub>V</sub>      | -7,75        |
| D <sub>s⊥</sub>     | 4,19         |
| D <sub>BM</sub>     | -0,52        |
| L <sub>m 25,N</sub> | 58,23        |
| L <sub>r 14,N</sub> | <b>54,96</b> |

In einem Abstand von 14 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Grüner Hof“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60/50 dB (A) um ca. 5 dB (A) tags / nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um ca. 1 dB (A) tags/nachts überschritten.

### Anlage 3

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 (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 geringfügig weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Nachtwert (+ 10 dB) maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 14 m:

**+ 3 dB (A)**

$$L_r 14 = 54,96 + 10 = \mathbf{64,96 \text{ dB (A)}}$$

67,96

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 19 m:

| <b>Nachts</b>             |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>M</b>                  | 99,32        |
| <b>L<sub>Pkw</sub></b>    | 28,55        |
| <b>L<sub>Lkw</sub></b>    | 41,56        |
| <b>D</b>                  | 13,01        |
| <b>D<sub>V</sub></b>      | -7,75        |
| <b>D<sub>S,L</sub></b>    | 2,81         |
| <b>D<sub>BM</sub></b>     | -1,36        |
| <b>L<sub>m 25,N</sub></b> | 58,23        |
| <b>L<sub>r 19,N</sub></b> | <b>52,75</b> |

**+ 3 dB (A)**

$$L_r 19 = 52,75 + 10 = \mathbf{62,75 \text{ dB (A)}}$$

65,75

Der Bereich zwischen 14- 19 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Grüner Hof“ ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 38 m:

| <b>Nachts</b>             |              |
|---------------------------|--------------|
| <b>M</b>                  | 99,32        |
| <b>L<sub>Pkw</sub></b>    | 28,55        |
| <b>L<sub>Lkw</sub></b>    | 41,56        |
| <b>D</b>                  | 13,01        |
| <b>D<sub>V</sub></b>      | -7,75        |
| <b>D<sub>S,L</sub></b>    | -0,37        |
| <b>D<sub>BM</sub></b>     | -3,25        |
| <b>L<sub>m 25,N</sub></b> | 58,23        |
| <b>L<sub>r 38,N</sub></b> | <b>47,67</b> |

**+ 3 dB (A)**

$$L_{r 38} = 47,67 + 10 = \mathbf{57,67 \text{ dB (A)}}$$

60,67

Der Bereich zwischen 19-38 m zur Fahrbahnmitte der Straße „Grüner Hof“ ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.