



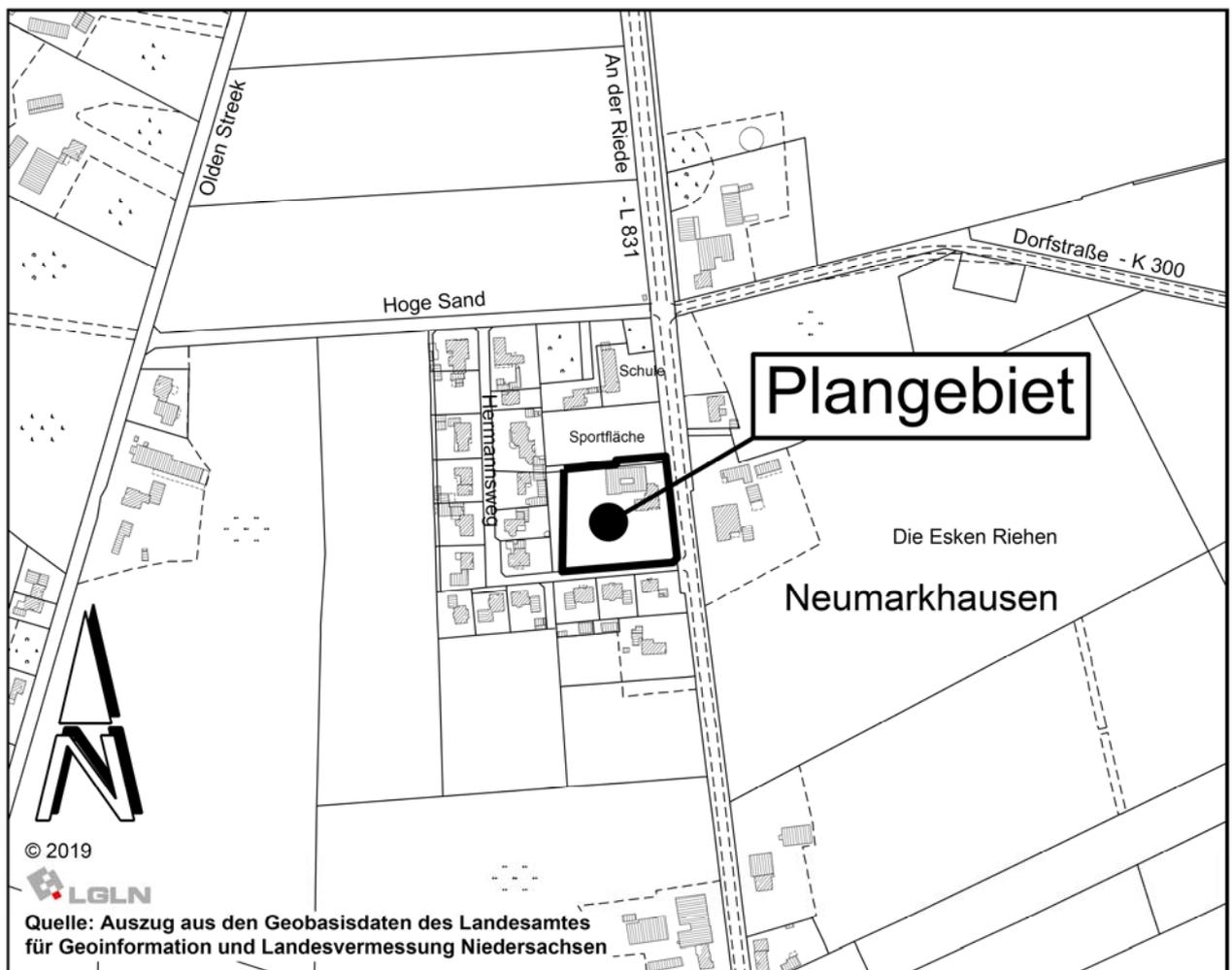
**Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 95**

„Hermannsweg“

(Ortsteil Neumarkhausen)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



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	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	11
3.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	14
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	15
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	17
5 HINWEISE.....	18
6 PLANUNGSSTATISTIK.....	19
7 VERFAHREN.....	19
ANLAGEN.....	20

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Hermannsweg“ der Stadt Friesoythe befindet sich im Ortsteil Neumarkhausen im südlichen Bereich des Stadtgebietes westlich der Straße „An der Riede“ (L 831) und beidseitig der Straße „Hermannsweg“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke Nr. 113/1, 113/20 und 113/21 der Flur 7, Gemarkung Markhausen, im östlichen Bereich des Ursprungsplanes. Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße „An der Riede“ (L 831) und im Süden durch den Hermannsweg 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 ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 95, rechtskräftig seit dem 22.08.1997, setzt die Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil als Kleinsiedlungsgebiet fest. Die Festlegung erfolgte aufgrund der dörflichen Struktur des Orts- teils und landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung im Umfeld. Der südwest- liche Bereich wurde, wie auch die weiteren westlich und südlich gelegenen Flächen, dagegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Das Gebiet war bereits zum damaligen Zeitpunkt im nördlichen Bereich mit ei- nem Heizungs- und Installationsbetrieb bebaut, an den sich südlich das Wohngebäude des Betreibers anschließt. Der Betrieb möchte sich mit Blick auf die Übergabe des Betriebes an die nächste Generation erweitern und damit zukunftsfähig aufstellen. Grundsätzlich ständen hierfür Flächen südlich des Wohnhauses zur Verfügung (s. Anlage 2).

Aus Gründen des Betriebsablaufs ist für den Betrieb jedoch eine Erweiterung im Anschluss an die vorhandene Werkshalle sinnvoller. Konkret ist vorgese- hen, Teile der bestehenden Werkshalle durch einen erweiterten Neubau zu er- setzen. Das geplante Gebäude geht im Westen jedoch über den bestehenden Bauteppich hinaus.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden im westlichen Bereich des Be- triebsgrundstücks erhebliche Teilflächen als nicht überbaubare Grundstücks- fläche bzw. am Westrand als private Grünfläche festgesetzt und damit die Be- baubarkeit des Grundstücks deutlich eingeschränkt.

Innerhalb der Grünfläche befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Die Grünfläche ist daher nicht Bestandteil der Änderung. Im Übrigen soll jedoch der Bauteppich nach Westen ausgeweitet werden, um die geplante Erweite- rung realisieren zu können.

Zudem ist der ansässige Betrieb als nicht wesentlich störender Gewerbebe- trieb zu beurteilen und stellt mit dem angegliedertem Wohnhaus eine typische Mischgebietsnutzung dar. Mit der Planänderung soll daher auch eine Anpas- sung der Baugebietsfestsetzung vorgenommen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innen- entwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ange- wandt werden.

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenent- wicklung (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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 6.300 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Neumarkhausen mit umgebender Bebauung und ist selbst mit den Gebäuden und Anlagen eines Gewerbebetriebes bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die 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 das Plangebiet, wie auch die westlich und südlich gelegen Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flä-

chennutzungsplanes aufgestellt werden. Soweit für das Plangebiet eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgen soll, ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend durch Darstellung einer gemischten Baufläche zu berichtigen (s. Anlagen 3.1 und 3.2).

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

Das im Ursprungsplan festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet ist im nördlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen des Heizungs- und Installationsbetriebes bebaut, an das sich südlich das Wohnhaus des Betreibers anschließt. Die Freiflächen in diesem Bereich sind ebenfalls in wesentlichen Teilen durch Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen versiegelt.

Der südliche Teil des Plangebietes wird gärtnerisch genutzt, ist z.T. mit Gehölzen bestanden oder stellt sich, wie auch der südwestliche, als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes, als Rasenfläche dar.

Im Westen wird das Plangebiet durch einen Gehölzbestand aus Eichen begrenzt, an das sich westlich Wohnbebauung anschließt. Diese ist, wie auch weitere Wohnbebauung südlich des Plangebietes und der dort angrenzend verlaufenden Straße „Hermannsweg“, im Bebauungsplan Nr. 95 als allgemeines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Östlich angrenzend verläuft die Straße „In der Riede“ (L 831). Östlich der Landesstraße befindet sich eine lockere Bebauung aus einzelnen Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz. Dieser ist im Bebauungsplan Nr. 95 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Daran schließt sich nördlich innerhalb einer festgesetzten Gemeinbedarfsfläche die ehemalige Grundschule und heutige Dorfgemeinschaftshaus des Ortsteils an.

2.5 Immissionssituation

a) Gewerbelärmimmissionen

Im Plangebiet befindet sich mit dem Heizungs- und Installationsbetrieb, welcher als nicht wesentlich störender Handwerksbetrieb zu beurteilen ist und sich in den Rahmen eines Mischgebietes einfügt. Weitere gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes sind daher keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten.

b) Verkehrsimmissionen (L 831, Anlage 4)

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „In der Riehe“ (L 831) an. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und für die Baugebiete Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Nach den damaligen Ermittlungen ist der östliche Bereich des Plangebietes dem Lärmpegelbereich (LPB) III und der westliche Bereich dem LBP II der DIN 4109 zuzuordnen.

Die Lärmberechnungen werden mit der vorliegenden Planänderung auf Grundlage der Verkehrszählung von 2015 aktualisiert. Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der L 831 südlich von Friesoythe eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 2.800 Kfz/Tag ermittelt. Der Lkw-Anteil (p) betrug mit 200 Fahrzeugen 7,1 %.

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 (DTV-Wert 3.063 Kfz/24h).

Unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h Lkw/Pkw ergeben die Berechnungen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes um ca. 2 / 1 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

(zu den Auswirkungen und Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz, s. Kap. 4.2).

c) Landwirtschaftliche Immissionen (Anlage 5)

Nördlich, westlich und südlich befinden sich im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Für das Plangebiet wurde daher die zu erwartende Geruchssituation durch den TÜV-Nord auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL als Anhang 7 der TA Luft 2021) geprüft (Bericht Nr. 8000682588 / 122IPG119 vom 13.12.2022, Anlage 5).

Der maßgebliche Immissionswert (IW) der GIRL beträgt für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Kleinsiedlungsgebiete werden in der GIRL nicht aufgeführt. Da aber in Kleinsiedlungsgebieten, anders als in Wohn- und Mischgebieten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen grundsätzlich zulässig sind, ist die Schutzwürdigkeit eines Kleinsiedlungsgebietes gegenüber Immissionen aus der Massentierhaltung niedriger einzustufen, als die eines Misch- oder allgemeinen Wohngebietes (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 30.05.2001 – 1 K 389/00, juris, Rn. 16).

Durch die geplante Umwandlung eines bisherigen Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet wird somit die Schutzwürdigkeit in Bezug auf Geruchsimmissionen erhöht.

Nach den Ermittlungen des TÜV Nord liegen im überwiegenden Bereich des Plangebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 10 bis 11 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,10 bis 0,11) und damit Werte vor, die den Richtwert für ein Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet einhalten bzw. nur geringfügig überschreiten. Am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden höhere Immissionswerte von 0,12 erreicht (Abb. 4 des Gutachtens).

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft jedoch die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. So können beispielsweise beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung nach Einzelfallbeurteilung Zwischenwerte bis max. 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden. Damit wird klargestellt, dass sich die Beurteilung von Geruchsimmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Grenzwerten für die Geruchshäufigkeiten orientiert, sondern vielmehr eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen hat (vgl. auch OVG NRW, Beschluss vom 24.06.2004 – 21 A 4130/01).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich mit noch aktiven landwirtschaftlichen bzw. Tierhaltungsbetrieben im unmittelbaren Umfeld des noch dörflich geprägten Siedlungsbereiches von Neumarkhausen. Nach Auffassung der Stadt sind daher im Plangebiet auch Belastungen, die mit 11-12 % nur geringfügig über dem Immissionswert für Misch- und allgemeine Wohngebiete liegen, noch zumutbar. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den vorhandenen und geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist nicht zu erwarten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe jedoch jeweils durch vorhandene Wohngebäude eingeschränkt, an denen der zugehörige Immissionswert bereits erreicht ist bzw. überschritten wird. Durch die vorliegende Planung ergeben sich für die Betriebe daher keine zusätzlichen Einschränkungen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich mit einem Bolzplatz und dem Dorfgemeinschaftshaus nördlich des Plangebietes. Der Bolzplatz wird nur gelegentlich für Spiel- oder Übungszwecke und das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) im Wesentlichen durch die örtlichen Vereine als kultureller und gesellschaftlicher Treffpunkt genutzt.

Im Übrigen handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende Nutzungsstruktur. 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

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 95 in wesentlichen Teilen als Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 (Baunutzungsverordnung) BauNVO 1990 und der südwestliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind in einem solchen Gebiet allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Tatsächlich ist im Gebiet jedoch mit dem Heizungs- und Installationsbetrieb ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb vorhanden, der mit einem angegliederten Wohnhaus von der Nutzungsstruktur einem Mischgebiet entspricht.

Mit der Planänderung soll das bisherige Kleinsiedlungsgebiet daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 2017 festgesetzt werden. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum im südwestlichen Bereich unverändert vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet und den südlich und westlich festgesetzten Wohngebieten bleibt damit eine abgestufte Nutzungssituation bestehen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Vergnügungsstätten

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind in einem Mischgebiet auch Vergnügungsstätten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten besitzen jedoch insbesondere gegenüber dem Wohnen ein erhöhtes Störpotenzial.

Die Stadt hat zudem bewusst Vergnügungsstätten in Bereichen des Hauptortes zugelassen. In Neumarkhausen besteht dagegen, aufgrund der noch dörflichen Struktur des Ortsteils, für eine solche Einrichtung kein Bedarf.

Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten im vorliegenden Mischgebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet

Der südwestliche Teil des Plangebietes bleibt unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene 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.

Im vorliegenden Plangebiet sollen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr bzw. Störungen in das Wohngebiet zu ziehen.

Mit der neuesten Änderung der BauNVO (2017) wurde der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen 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.

Aufgrund ihrer ständig wechselnden Belegung besitzen Ferienwohnungen jedoch, ähnlich wie andere Beherbergungsbetriebe, ein höheres Störpotenzial als übliche Wohnungen und wirken einer Gemeinschaftsbildung im Quartier eher entgegen. Daher werden im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 6 BauNVO auch Ferienwohnungen als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch 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.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht nur in konkret für diese Zweckbestimmung festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Einzelne Anlagen können auch in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein.

Mit dem Bebauungsplan sollen jedoch Bebauungsmöglichkeiten für den erweiternden Betrieb und die angestrebte gemischte bzw. wohnbauliche Nutzungsstruktur geschaffen werden. Daher ist die Beanspruchung, auch von Teilen der Bauflächen für gebäudeunabhängige Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht städtebauliche Zielsetzung der Stadt, zumal insbesondere für den Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Ortsteil nicht gegeben sind. Solche Anlagen sollen daher im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt. Als untergeordnete Nebenanlagen sollen sie jedoch an oder auf Gebäuden zulässig sein.

Dies entspricht auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), welcher seit dem 1.1.2023 bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, auf mindestens 50 % der Dachfläche die Errichtung von Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern vorsieht. Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist diese Regelung nach dem 31.12.2024 verpflichtend.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 95 setzt für das bisherige Kleinsiedlungsgebiet eine nur geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und für das allgemeine Wohngebiet von 0,3 fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist in beiden Baugebieten auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Für das allgemeine Wohngebiet werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen.

Für den Betrieb wäre dagegen mit der Beibehaltung der bisherigen Grundflächenzahl ein sehr enger Rahmen gesetzt. Für das Mischgebiet wird daher die GRZ erhöht, bleibt mit 0,4 jedoch unter dem in § 17 BauNVO für Mischgebiete als Obergrenze genannten Orientierungswert von 0,6. Damit sollen dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, gleichzeitig jedoch eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet bleiben.

Die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird für die Baugebiete, wie auch bislang, nicht weiter eingeschränkt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für die Baugebiete die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt. Die Bebauung im Umfeld ist entsprechend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die Regelung soll daher unverändert Bestand haben und wird übernommen.

Zudem wurde die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 je Einzelhaus begrenzt. Diese Festsetzung soll ebenfalls bestehen bleiben und wird auch für das Mischgebiet übernommen, da sich größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen auch im Mischgebiet nicht in die vorhandene Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte des Ortsteils einfügen würden.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Landesstraße 831 ergeben sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich aufgrund der einzuhaltenden 20 m-Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Die vorhandene Bebauung unterschreitet diesen Abstand zur Fahrbahnkante jedoch zum Teil um ca. 6-7 m. Diese Situation wurde im Ursprungsplan berücksichtigt und die Bebauung in den Bauteppich einbezogen. Nach Auskunft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat das teilweise in der Bauverbotszone errichtete Gebäude (Haus Nr. 12) Bestandschutz. Im Übrigen ist die 20 m Bauverbotszone jedoch einzuhalten. Der Bauteppich wird daher im Bereich der Bestandsbebauung zurückgenommen und es werden überwiegend nicht überbaubare Grundstücksflächen von 13,5 m Tiefe festgesetzt.

Entlang der übrigen Straßenverkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5 m für ausreichend erachtet, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der bestehenden bzw. geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden innerhalb der 20 m - Bauverbotszone und zu den übrigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, ausgeschlossen.

Die nördliche Baugrenze wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Nach Westen wird der Bauteppich dagegen im nördlichen Bereich ausgeweitet, um dem Betrieb die erforderliche Erweiterung zu ermöglichen. Im Westen grenzt ein erhaltenswerter Eichenbestand an. Um Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes ausschließen zu können, sollen am Westrand des Plangebietes jedoch nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 7 m verbleiben, welche damit im Wesentlichen den Traufbereich der vorhandenen

Gehölze berücksichtigen. Zudem wird für die Traufbereiche festgesetzt, dass sie von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95 nicht getroffen.

Die westlich und nordwestlich angrenzend vorhandenen Gehölzstrukturen wurden jedoch als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot belegt. Die nördlich angrenzende Fläche wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt bestehen.

Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch Straßenzüge begrenzt, an die sich jeweils weitere Bebauung anschließt.

Grünordnerische Festsetzungen werden daher auch jetzt für das Plangebiet im Grundsatz nicht für erforderlich gehalten. Jedoch befindet sich im nordwestlichen Bereich innerhalb des Plangebietes ein erhaltenswerter Einzelbaum. Dieser wird mit der Planänderung als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrserschließung

Der ansässige Heizungs- und Installationsbetrieb verfügt über eine direkte Anbindung an die östlich verlaufende Straße „In der Riede“ (L 831). Die geplante Erweiterung kann ebenfalls über diese Zufahrt und das bestehende Betriebsgelände erschlossen werden. Darüber hinaus führt eine weitere Zuwegung nach Süden auf die Straße „Hermannsweg“, welche unmittelbar südöstlich des Plangebietes in die Landesstraße 831 einmündet.

Eine mögliche Neubebauung im südlichen Bereich des Plangebietes bzw. im allgemeinen Wohngebiet kann damit über den Hermannsweg erschlossen werden.

Die am Südrand unmittelbar an den Hermannsweg angrenzende Fläche (Flurstück Nr. 113/20) war bislang Teil der festgesetzten Baugebiete. Das Flurstück befindet sich jedoch in städtischem Besitz und wird mit der vorliegenden Planänderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

In Bezug auf die Landesstraße 831 befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit bisher die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Diese werden wie folgt berücksichtigt:

- Die 20 m – Bauverbotszone und die 40 m – Baubeschränkungszone werden entlang der Landesstraße nachrichtlich übernommen.

- Zusätzlich wird in der Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) nicht errichtet werden dürfen.
- Für den Gewerbebetrieb im Norden des Plangebietes wird die bestehende und auch im Ursprungsplan konkret festgesetzte Zufahrt auf die L 831 unverändert übernommen. Im Übrigen wird entlang der Landesstraße ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.
Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gilt das Zu- und Abfahrverbot auch im Bereich der Bauverbotszone im Einmündungsbereich des Hermannsweges in die Landesstraße.
- Die Grundstücksflächen sind, den Zufahrtbereich ausgenommen, entlang der Landesstraße, auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG und § 16 NBauO).
- Von den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und 3 NStrG i.V.m. § 16 NBauO).
- Soweit entlang der L 831 Baumpflanzungen vorgenommen werden, müssen diese entsprechend den Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) einen Abstand von mind. 7,50 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße aufweisen.

Sichtdreieck

An der Einmündung des Hermannsweges in die L 831 ist ein Sichtfeld gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) in einer Größe von 15 m / 200 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, vorgesehen. Als Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen, dass das dargestellte Sichtdreieck von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten ist (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen teilweise bebauten und technisch erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 95 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Oberflächenentwässerung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse eine ausreichende Wasseraufnahmefähigkeit für eine dezentrale Regenwasserentsorgung durch Versickerung aufweisen. Eine zentrale Ableitung wurde daher nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies hat bislang zu keinen Problemen geführt.

Auch wenn im geplanten Mischgebiet der zulässige Versiegelungsgrad erhöht wird, müssen ca. 40-55 % der jeweiligen Grundstücksflächen im Plangebiet als unversiegelte Flächen verbleiben. Die Regelung soll daher weiter Bestand haben. Sofern erforderlich, ist dies durch bauliche Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) sicher zu stellen.

Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von:

48 cbm pro Stunde (800 l/min) bei WA

96 cbm pro Stunde (1.600 l/min) bei MI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind, soweit nicht bereits vorhanden, in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung wird das bislang festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet überplant und als Mischgebiet ausgewiesen, da dies der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gebiet entspricht und für den ansässigen Gewerbebetrieb mit angegliedertem Wohnhaus damit die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

Durch die Baugebietsänderung wird der zulässige Störgrad im Plangebiet erhöht. Diese Festsetzung entspricht jedoch der ansässigen Nutzung und stellt damit eine Anpassung an die tatsächlich entstandene Situation dar. Zum im südwestlichen Bereich und den angrenzend unverändert vorhandenen allgemeinen Wohngebieten ist damit eine abgestufte Nutzungssituation gegeben, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für das Mischgebiet teilweise erhöht (GRZ 0,4 statt bislang 0,2). Die Geschosszahl bleibt jedoch unverändert im gesamten Gebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Der Bauteppich wird im Mischgebiet nach Westen ausgeweitet und damit die Bebauungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb verbessert. Westlich bleibt jedoch die im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche mit den vorhandenen Gehölzen bestehen und nimmt dadurch zu den westlich vorhandenen Wohnnutzungen unverändert eine Puffer- und Sichtschutzfunktion wahr. Die im Mischgebiet geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten erscheinen daher für die angrenzende Wohnbebauung vertretbar.

Im Gegenzug wird zudem der Bauteppich für das allgemeine Wohngebiet im Westen zurückgenommen und am Westrand der Baugebiete werden zum Schutz der Bäume nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 7 m und mehr festgesetzt, welche von jeglichen Bodenversiegelungen frei zu halten sind.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen der Straße „In der Riede (L 831) belastet. Durch die Änderung der Baugebietsart werden die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Lärmimmissionen um 5 dB(A) reduziert und damit der Schutzanspruch erhöht.

Gleichzeitig werden im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Da diese unabhängig von der Gebietsart für schutzbedürftige 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 3)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im östlichen Bereich des Plangebietes geringfügig um 2 / 1 dB(A) tags/nachts überschritten (s. Kap. 2.5 und Anlage 3).

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 18005-1 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 wichti-

ger 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 im Gebiet und umliegend vorhandenen Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar.

Wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen, ist für schutzbedürftige Nutzungen ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen. Wie beschrieben, ergeben sich diese unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ ($MALP - L_a$) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf die L 831 jedoch der Tagwert maßgeblich.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 60 dB(A) bis 65 dB(A), wie im östlichen Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 35 m zur Fahrbahnmitte der L 831 gegeben (entspricht dem Lärmpegelbereich III nach früheren Fassungen der DIN 4109), sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) von 35 dB einzuhalten.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Der Lärmpegelbereich wird im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellt die Situation bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Für die der Geräuschquelle seitlich oder vollständig abgewandten Gebäudeseiten eines Gebäudes können sich durch die Abschirmung geringere Anforderungen ergeben. Abweichungen von den Anforderungen sind daher zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

Für schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone wird festgesetzt, dass sie im LBP III auf den der L 831 lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen sind. Auf der der Schallquelle zugewandten Seite sollen sie nur zulässig sein, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. lärmschützende Vorhangfassade, Wintergarten usw.) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen

müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Aufgrund der vollständig vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel >55 bis 60 dB(A)) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich, wie auch für Büroräume und Ähnliches im LPB III, 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 stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereichs dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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 mit seinem Geltungsbereich einen ca. 6.300 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 95. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das Mischgebiet und 0,3 für das allgemeine Wohngebiet insgesamt ca. 2.225 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet im nördlichen Bereich bereits bebaut. Die südlichen Teilflächen stellen sich überwiegend als Rasen dar oder sind mit Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern bestanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit im Gebiet und im Umfeld bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und

die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

6 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet, davon	4.739 qm	75,3 %
Allgemeines Wohngebiet	1.089 qm	17,3 %
Straßenverkehrsfläche	467 qm	7,4 %
Plangebiet	6.295 qm	100 %

7 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

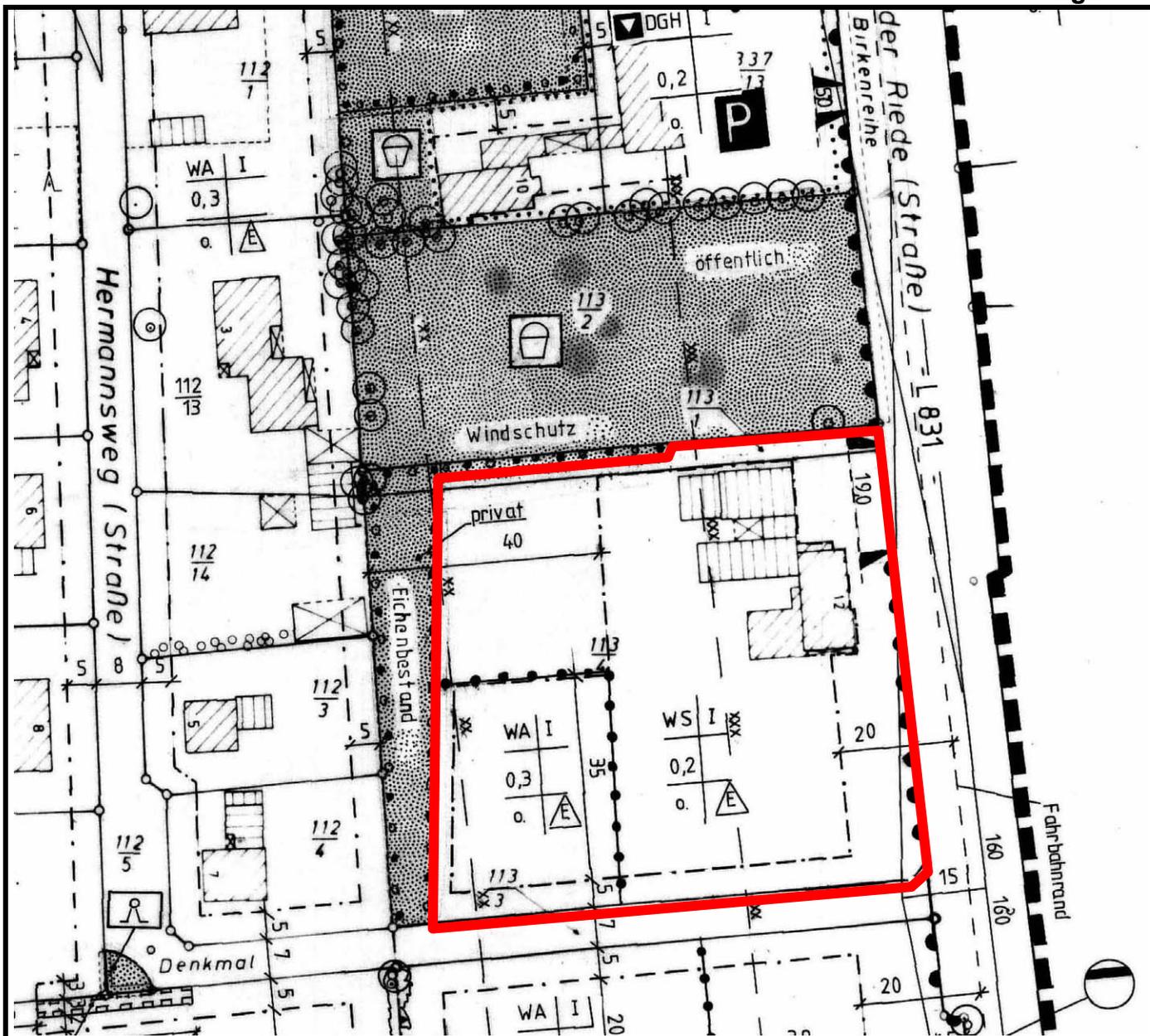
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95
2. Bestehende Nutzungsstruktur
- 3.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3.2 Geplante 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
4. Verkehrslärmimmissionen (L 831)
5. Geruchsgutachten (TÜV-Nord, Nr. 8000682588 / 122IPG119 vom 13.12.2022)



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 95

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95:

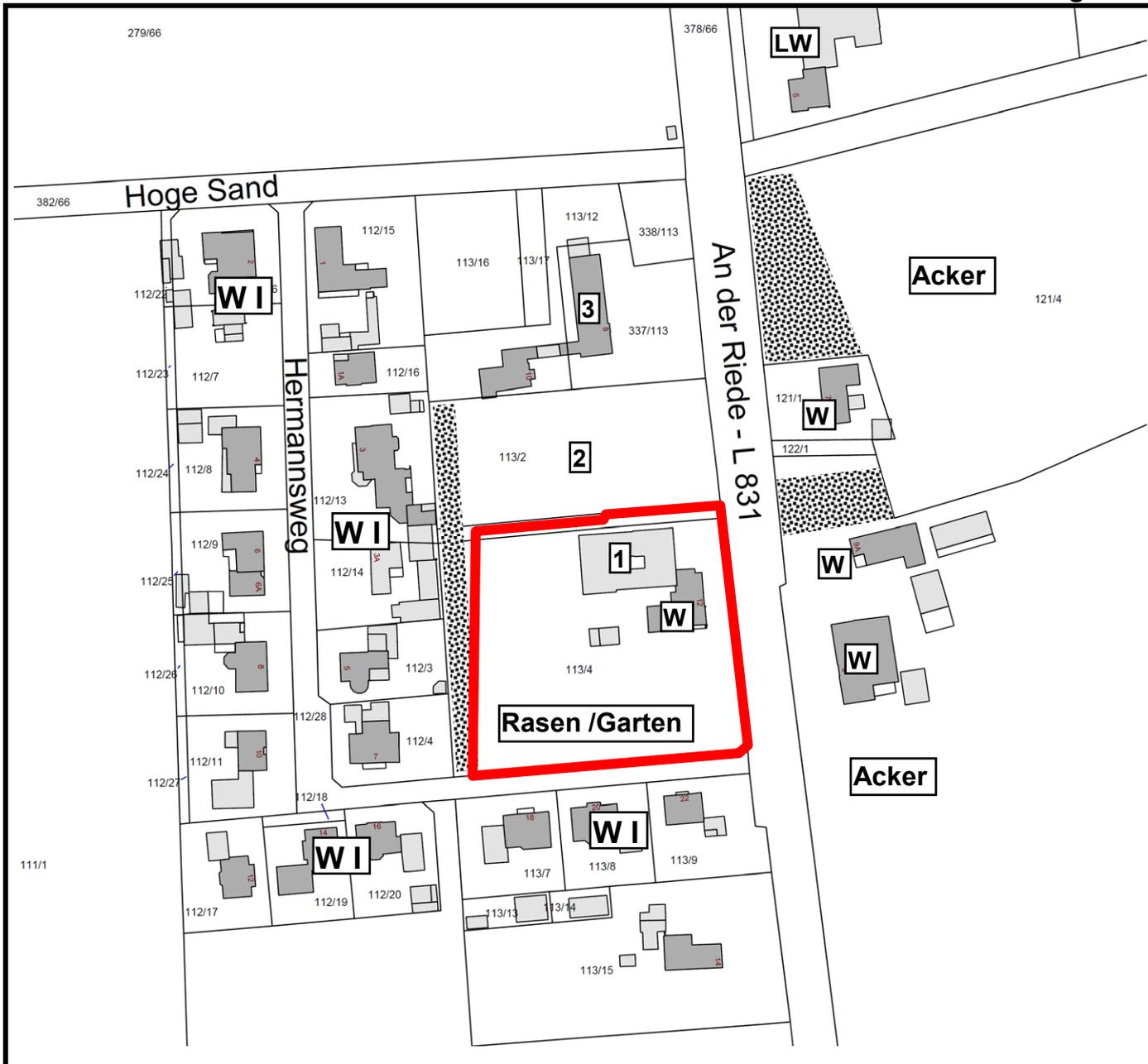
- WS** Kleinsiedlungsgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf, hier: DGH - Dorfgemeinschaftshaus
- 0,2/0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- öffentliche / private Grünflächen
- Spielplatz
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltender Einzelbaum
- 19 m Zufahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Schmutzwasserpumpstation

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 95,
1. Änderung**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 95,**

- unmaßstäblich -



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 95

W Wohnen

W I Bereich mit Wohngebäuden, eingeschossig

LW Landwirtschaftlicher Betrieb

1 Heizungs- und Installationsbetrieb

2 Bolzplatz

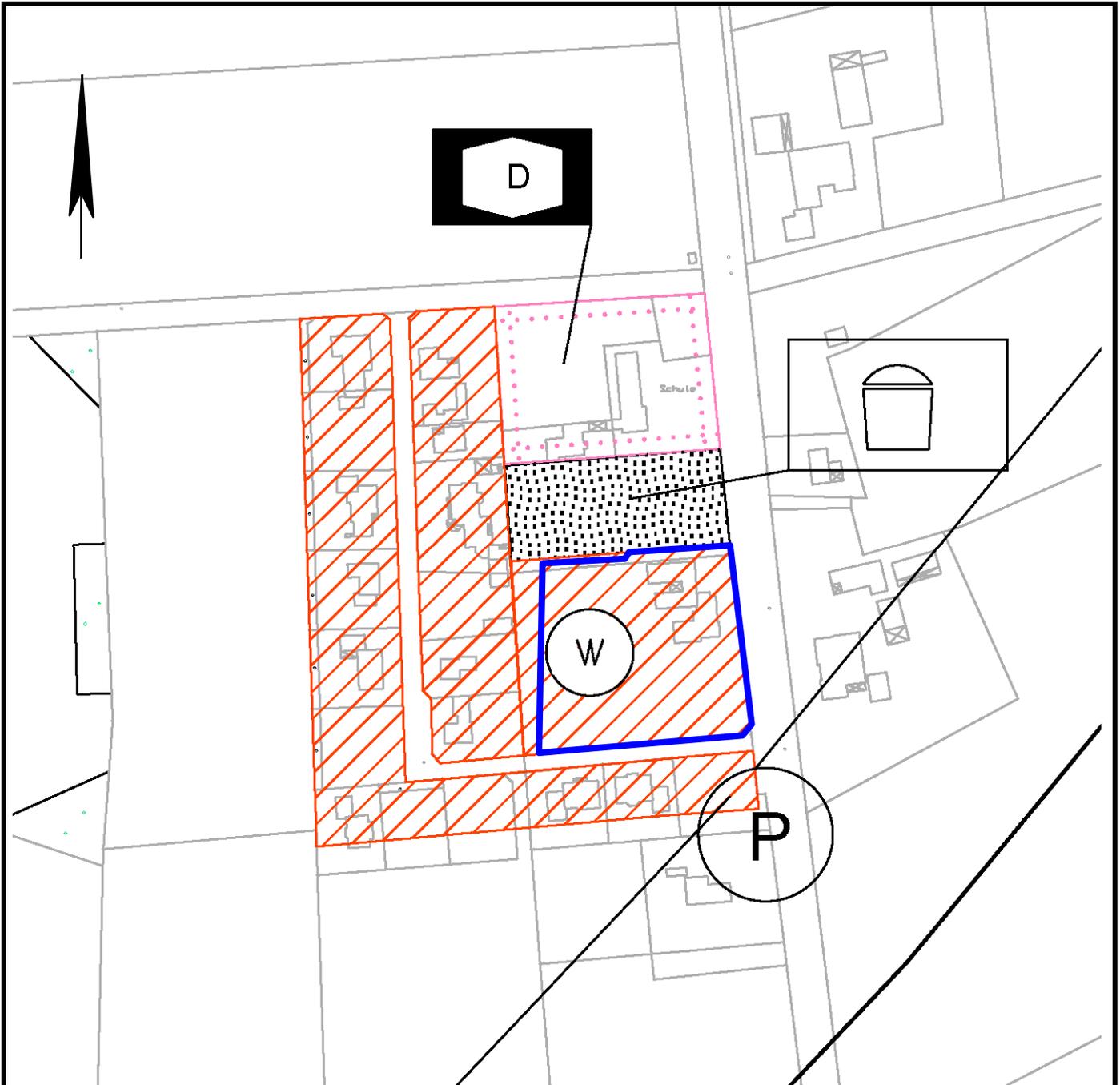
3 Dorfgemeinschaftshaus

Gehölzstreifen

Stadt Friesoythe

**Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 95**

**Bestehende
Nutzungsstruktur
M 1 : 2.500**



Legende:

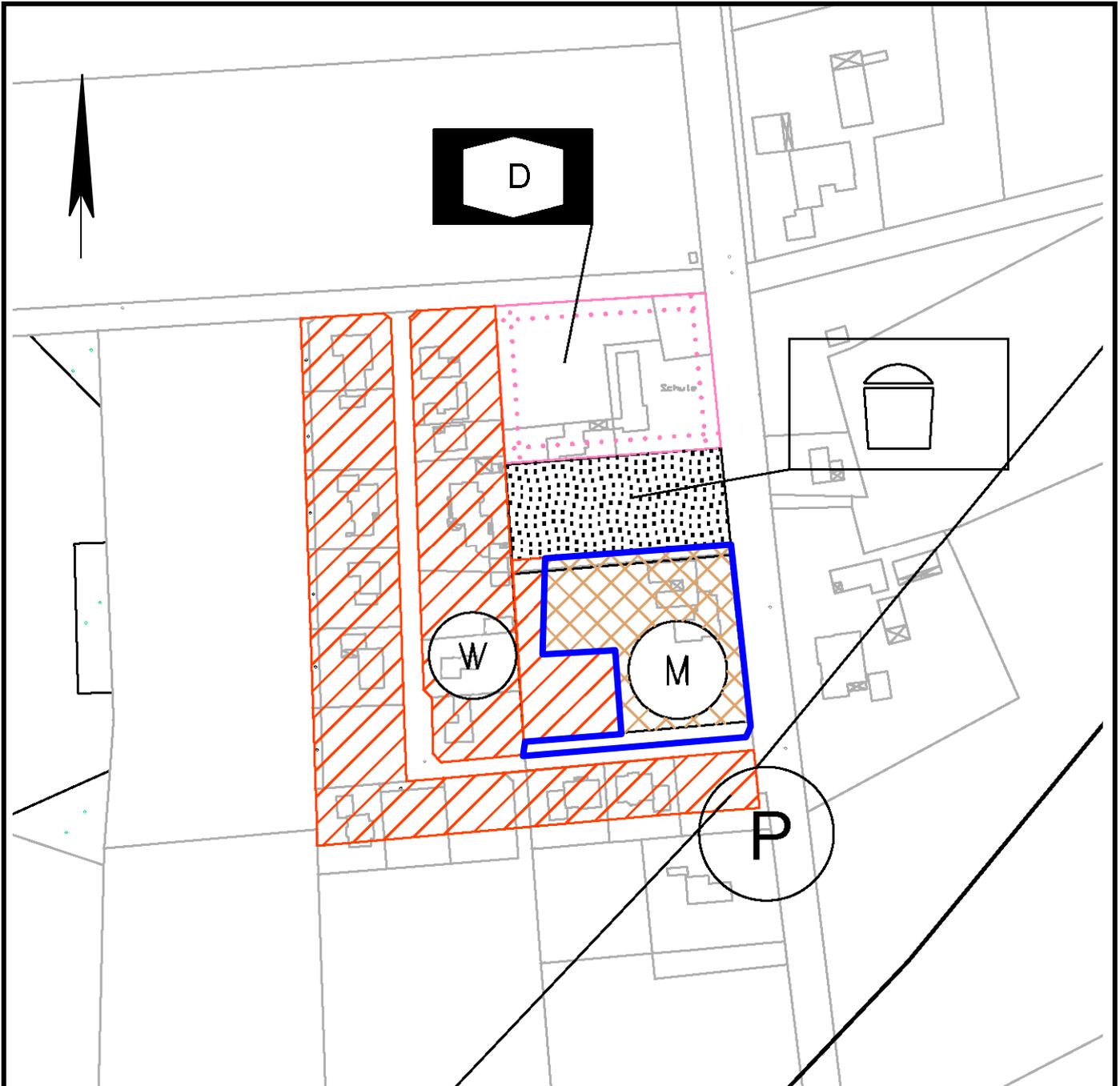
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung
- W Wohnbauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Dorfgemeinschaftshaus
- Grünfläche
- Spielplatz
- Richtfunktrasse

Stadt Friesoythe

**Anlage 3.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 95
1. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Legende:

-  Geplante 16. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
-  M Gemischte Baufläche
-  W Wohnbauflächen
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Dorfgemeinschaftshaus
-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Richtfunktrasse

Stadt Friesoythe

**Anlage 3.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 95
1. Änderung**

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

Verkehrsimmissionen – L 831

Berechnung gemäß RLS 90

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der L 831 südlich von Friesoythe eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 2.800 Kfz/Tag ermittelt. Der Lkw-Anteil (p) betrug mit 200 Fahrzeugen 7,1 %.

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 (DTV-Wert 3.063 Kfz/24h).

Das Plangebiet soll angrenzend an die Landesstraße als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB (A) 50 dB (A)	64 dB (A) 54 dB (A)

Die vorhandene Bebauung hält zur Mitte der Fahrbahn der L 831 einen Abstand von mindestens ca. 18 m ein.

„In der Riede“ (L 831)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
2.800	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung 2015
3.063	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Prognose 2030
70	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
70	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
18	s _⊥	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
9	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
3	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	183,77
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,13
D _{s,⊥}	3,06
D _{BM}	-1,20
L _{m 25,T}	62,34
L _{r 18,T}	62,08

Nachts	
M	24,50
L _{Pkw}	33,43
L _{Lkw}	46,16
D	12,73
D _V	-2,97
D _{s,⊥}	3,06
D _{BM}	-1,20
L _{m 25,N}	52,15
L _{r 18,N}	51,04

In einem Abstand von 18 m zur Fahrbahnmitte der L 831 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet von 60/50 dB (A) um ca. 2 dB(A) tags und ca. 1 dB(A) nachts überschritten.

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

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschmissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ (MALP – L_a) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 (Januar 2018) das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall liegt der Tagwert mehr als 10 dB(A) über dem Nachtwert, sodass der Tagwert maßgeblich ist.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP):

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 18 m:

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

+ 3 dB

L_r 18 tags = 62,08 dB(A)

65,08 dB(A)

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 35 m:

Tags	
M	183,77
L_{pkw}	33,43
L_{Lkw}	46,16
D	12,73
D_V	-2,13
$D_{S\perp}$	0,01
D_{BM}	-3,08
L_m 25,T	62,34
L_r 35,T	57,15

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

+ 3 dB

L_r 35 tags = 57,15 dB(A)

60,15 dB(A)

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 18-35 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 - 65 dB(A) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

**Bebauungsplan Nr. 95, 1. Änderung
„Hermannsweg“**

der Stadt Friesoythe

- Geruchsgutachten -