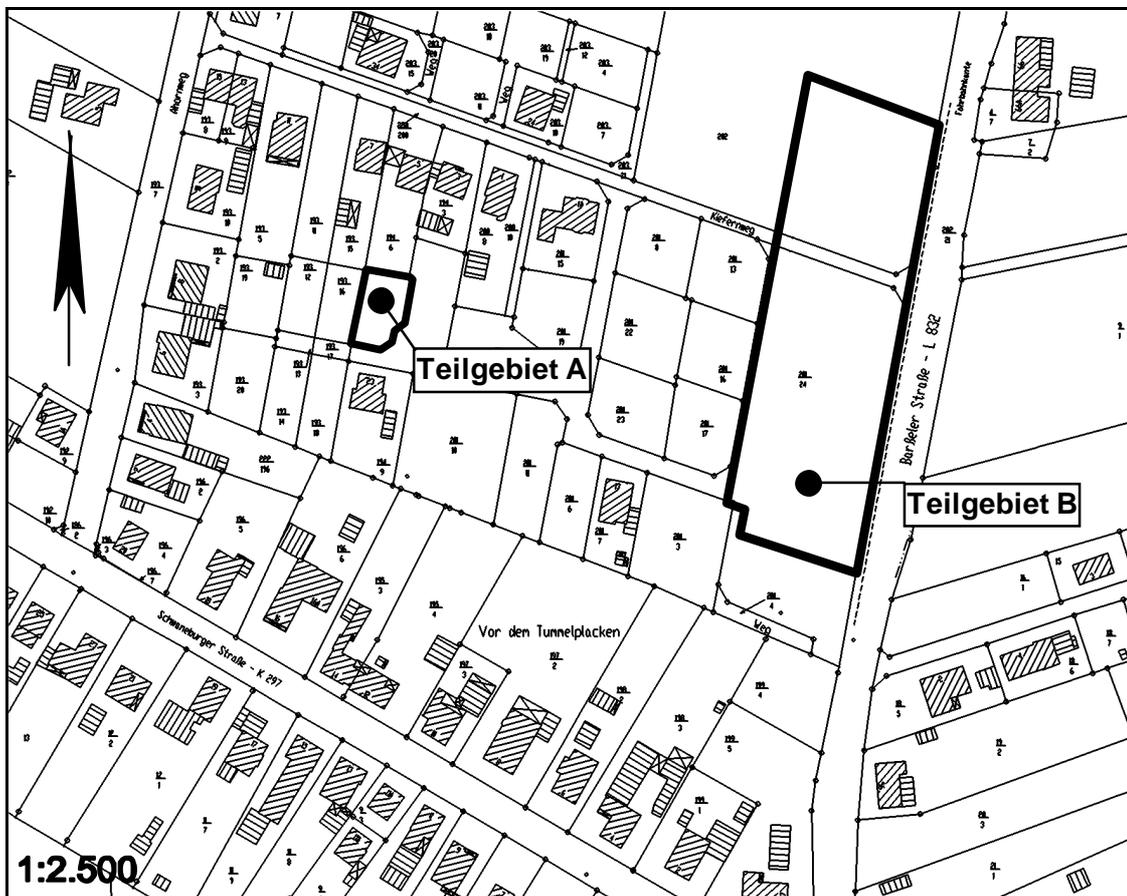




**Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 165
„Ahornweg“
(Ortsteil Friesoythe)**

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE/ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 56 NBAUO.....	7
3.6 DENKMALSCHUTZ	8
3.7 IMMISSIONSITUATION IM TEILGEBIET B	8
3.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	10
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
ANLAGEN.....	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165 „Ahornweg“ der Stadt Friesoythe, rechtskräftig seit dem 16.11.2004, befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Friesoythe. Er liegt nördlich der Schwaneburger Straße (K 297) und unmittelbar westlich der Barßeler Straße (L 832).

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 besteht aus zwei Teilgebieten.

Das Teilgebiet A umfasst eine Teilfläche von ca. 380 qm im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Teilgebiet B umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Ursprungsplanes und grenzt im Osten an die Barßeler Straße (L 832) an.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Teilgebiet A

Das Gebiet A ist Bestandteil eines im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 165 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, welches sich nördlich an die bestehende Ortslage von Friesoythe anschließt. Zum Teil war das Plangebiet bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 mit Wohngebäuden bebaut (s. Anlage 1).

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden weitere Wohngebäude realisiert, so dass, wie im vorliegenden Teilgebiet A, nur noch kleinere Restflächen verblieben. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes von ca. 380 qm ist eine sinnvolle Bebauung unter Berücksichtigung bisher festgesetzten Baugrenzen nur schwer zu realisieren.

Das Teilgebiet A wird im Süden und Südosten durch Straßenverkehrsflächen begrenzt. Die östlich angrenzende Fläche wurde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Zu den öffentlichen Flächen wurden jeweils nicht überbaubare Bereiche von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu verbessern, soll mit der vorliegenden Planänderung der Bauteppich zum Spielplatz hin geringfügig ausgeweitet werden, so dass sich auf dem Grundstück zumindest teilweise eine bebaubare Grundstückstiefe von 12 m ergibt. Zur Spielplatzfläche soll eine reduzierte nicht überbaubare Fläche von 1 m festgesetzt werden.

Entlang der Straßenverkehrsfläche bleibt der nicht überbaubare Bereich von 3 m erhalten. Im übrigen richten sich die einzuhaltenden Grenzabstände nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Teilgebiet B

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Teilgebiet B, wie auch eine weitere Fläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, als Mischgebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Die Mischgebiete werden durch ein bereits realisiertes Regenrückhaltebecken voneinander getrennt und sollten eine Übergangszone zwischen der Barßeler Straße und dem Wohngebiet bilden.

Entlang der Barßeler Straße (L 832) und am nördlichen Rand des Gebietes wurde eine 10 m breite öffentliche Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollte ein Lärmschutzwall errichtet werden.

Die Mischgebietsfestsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher entlang der Barßeler Straße und an der Schwaneburger Straße gemischte Bauflächen darstellt, an die sich rückwärtig jeweils Wohnbauflächen anschließen.

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165 definiert derzeit den nordwestlichen Ortsrand von Friesoythe. Während sich südlich des Gebietes innerhalb der Ortslage an den Hauptverkehrsstraßen eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt hat, gestaltet sich die Umsetzung einer solchen Nutzung im Teilgebiet B schwierig. Der Bereich ist aufgrund des Lärmschutzwalles, von der Hauptstraße (Barßeler Straße) abgetrennt. Da er damit nur vom westlich angrenzenden Wohngebiet aus verkehrlich erschlossen wird, erscheint eine gewerbliche Nutzung für diesen Bereich weder zweckmäßig noch sinnvoll. Eine Umsetzung der Planung hatte aus diesem Grund in diesem Bereich auch bisher keinen Erfolg.

Demgegenüber konnten die umliegenden im Bebauungsplan Nr. 165 als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche bereits zu einem großen Teil bebaut werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Teilgebiet B daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dem sich daraus ergebenden höheren Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen wird durch Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen (s. Kap. 3.7).

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 2.2) kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 2).

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit ca. 380 qm (Teilgebiet A) und ca. 7.250 qm (Teilgebiet B) zwei Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165. Dabei handelt es sich um bereits bislang als Baugebiete festgesetzte Bereiche.

Im Fall des Teilgebietes A soll durch eine geringfügige Ausdehnung des überbaubaren Bereiches eine bessere Bebaubarkeit ermöglicht werden.

Im Teilgebiet B soll die Art der baulichen Nutzung geändert und das Gebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an die angrenzenden Bereiche angepasst werden. Die Lage und Größe des Baugebietes wird nicht geändert.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes grenzt im Süden an die bebaute Ortslage von Friesoythe an. Im Gebiet selbst befanden sich bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 165 mehrere Wohngebäude. Wenngleich in den Teilgebieten A und B selbst bislang keine Bebauung realisiert wurde, sind die umliegenden Wohnbaugrundstücke weitgehend bebaut. Die Gebiete sind somit fast vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Da es sich um ein Projekt handelt, für den ein Bebauungsplan geändert wird, ist die Planänderung auch nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von ebenfalls mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer Grundfläche von ca. 1.400 qm erheblich unterschritten. 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 genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Die Teilgebiete A und B sind noch unbebaut und liegen derzeit brach.

Östlich des Teilgebietes B verläuft die Barßeler Straße (L 832). Im Teilgebiet B ist der im Ursprungsplan festgesetzte Lärmschutzwall im südlichen Teil bereits realisiert und bepflanzt. Nördlich des festgesetzten Fuß- und Radweges (s. Anlage 1) wurde erster Bodenaushub zur Erstellung der Wallanlage angehäuft.

Südlich des Teilgebietes B wurde eine Regenrückhalteanlage entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 165 geschaffen.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut bzw. es wird derzeit eine Bebauung realisiert.

Im Süden grenzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 165 an die bebaute Ortslage von Friesoythe an. Die Bebauung entlang der Schwaneburger Straße

ist durch Wohnnutzungen, z.T. mit gewerblichen Nutzungen (Gastronomiebetrieb, Bastelladen, Taxiunternehmen etc.) geprägt.

Südöstlich befinden sich an der Straße „Neuland“ mehrere Wohngebäude. Daran schließt sich nach Süden ebenfalls die Ortslage von Friesoythe an, welche entlang der Barßeler Straße durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt ist. Ca. 150 m südöstlich des Gebietes wird derzeit die nordöstliche Entlastungsstraße realisiert.

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 165 grenzen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der Barßeler Straße finden sich vereinzelt weitere Wohngebäude.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 165 setzt für das Teilgebiet A bereits ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO 1990) fest. Für dieses Teilgebiet hat sich die grundsätzliche Zielsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert

Das Teilgebiet B wurde als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Eine solche Nutzungsstruktur konnte bislang nicht realisiert werden und erscheint aufgrund der Lage hinter einem Lärmschutzwall und der Erschließung über ein Wohngebiet für gewerbliche Nutzungen wenig geeignet.

Mit der vorliegenden Planänderung werden daher beide Teilgebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem sich daraus ergebenden höheren Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen wird durch Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen (s. Kap. 3.7).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und wird auch für das Teilgebiet B übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 165 wurde für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wurde die GRZ auf 0,3 beschränkt. Mit der vorliegenden Planänderung wird das Teilgebiet B als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit den angrenzenden Bereichen zugeordnet. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auch für das Teilgebiet B übernommen.

Entsprechend wird in beiden Teilgebieten eine GRZ von 0,3 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt, um zusammen mit

dem benachbarten Wohngebiet eine einheitliche Siedlungsstruktur zu schaffen.

3.3 Bauweise/Zahl der Wohnungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt und die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt. Diese Festsetzungen bleiben für beide Teilgebiete unverändert erhalten.

Zudem wurde festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet für Einzelhäuser höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Wohngrundstück zulässig sind. Diese Festsetzung wird ebenfalls auch für das Teilgebiet B übernommen, um es mit dem benachbarten Wohngebiet zur Bildung einer einheitlichen Siedlungsstruktur zusammenzuführen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen im Teilgebiet B bleiben unverändert. In Bezug auf die Barßeler Straße (L 832) befindet sich das Teilgebiet B außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Hier ergab sich die Baugrenze daher aufgrund der grundsätzlich einzuhaltenden 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Im Teilgebiet A wird nur die östliche Baugrenze geringfügig nach Osten verschoben, um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu verbessern. Eine Verlagerung erfolgt nur soweit das Gebiet im Osten an die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ angrenzt. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleiben dagegen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten und eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

Im Norden und Westen schließt die Baugrenze unverändert an die bestehenden Baugrenzen an.

3.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 165 wurden für das gesamte Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung sowie zur Grundstückseinfriedung getroffen.

Nach den Festsetzungen sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° auszuführen.

Entlang der Straßenverkehrsflächen soll eine Einfriedung der Baugrundstücke nur in Form von lebenden Hecken oder Sträuchern zulässig sein. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie zusammen mit Hecken oder Pflanzstreifen errichtet werden.

Diese örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert erhalten.

3.6 Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

3.7 Immissionsituation im Teilgebiet B

(Anlage 3)

Das Teilgebiet B grenzt im Osten an die Barßeler Straße (L 832). Aus diesem Grund wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt und an der Barßeler Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m vorgesehen.

Mit der Umstufung vom Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet ergeben sich Änderungen des Schutzanspruchs der zukünftigen Bebauung.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Hinsichtlich der zumutbaren Lärmimmissionen durch Verkehrslärm besteht für ein Mischgebiet ein Orientierungswert von 60/50 dB(A) tags/nachts. Für ein allgemeines Wohngebiet beträgt der Orientierungswert 55/45 dB (A) tags/nachts.

Der TÜV-Nord hat daher ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Verkehrslärmsituation im Hinblick auf die neue Gebietseinstufung und die aus heutiger Sicht zu erwartende Belastung bewertet.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Verkehrsmengen aus der Zählung 2000 zugrundegelegt und auf das Horizontjahr 2012 bezogen. Für das vorliegende Gutachten sind die im Jahr 2004 im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt und, unter Berücksichtigung der derzeit in Bau befindlichen nordöstlichen Ortsentlastungsstraße (Netzfall 1 im VEP), auf das Prognosejahr 2025 abgestimmt.

Die Berechnungen berücksichtigen ebenfalls den Lärmschutzwall von 3 m Höhe, welcher nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes entlang der Barßeler Straße zum Teil bereits realisiert wurde.

Die Berechnungen zeigen, dass mit dem Lärmschutzwall die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im Außenbereich westlich der zur Barßeler Straße nächstgelegenen Baugrenze überwiegend eingehalten werden. In den zur Straße vorgelagerten Gartenbereichen werden die Orientierungswerte geringfügig um bis zu 1 dB (A) überschritten.

Im Bereich des Durchlasses (Fuß- und Radweg) im Wall wird der schalltechnische Orientierungswert innerhalb des Bauteppichs jedoch um bis zu 4 dB (A) überschritten (s. Anhang 3 des Gutachtens).

Für das Obergeschoss kann durch den Lärmschutzwall kein wirksamer Schutz erreicht werden. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte tags um bis zu 5 dB (A) und nachts um bis zu 9 dB (A) überschritten. Für das Obergeschoss ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Diese werden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens festgesetzt.

In dem Gutachten werden in Anhang 4 die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) für das Obergeschoss angegeben. Die LPB werden im Bebauungsplan dargestellt. Die notwendigen passiven Schalldämmmaßnahmen ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung. Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche kann die Belastung an den verschiedenen Gebäudeseiten wesentlich abweichen. Dadurch ergeben sich auch innerhalb der gekennzeichneten Bereiche unterschiedliche Anforderungen an den jeweiligen Gebäudeseiten. Die festgesetzten Maßnahmen sind im Sinne einer Lärmvorsorge als hinreichend bestimmte und umsetzbare Regelungen getroffen worden.

Eine Verbesserung des Schallschutzes kann zudem durch geeignete Planung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Für empfindliche Wohnräume (Schlafräume und Kinderzimmer) wird in lärmbelasteten Bereichen (Lärmpegelbereiche IV und III nach der DIN 4109) sichergestellt, dass zur Belüftung nicht ausschließlich Fenster auf der Straßenseite zur Verfügung stehen bzw. zumindest schalldämpfende Lüftungssysteme eingebaut werden.

Für schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, werden zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes ebenfalls Festsetzungen getroffen, welche die Zulässigkeit solcher Anlagen auf Bereiche beschränken, in denen durch ausreichenden Abstand zur Barßeler Straße oder durch die abschirmende Wirkung von Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen ein Beurteilungspegel von tags ≤ 55 dB (A) gewährleistet ist. Im Bereich nördlich bzw. südlich des Fußweges sind diese Anlagen an der westlichen Gebäudeseite anzuordnen. Eine Zulässigkeit ist darüber hinaus nur gegeben, sofern diese Anlagen durch eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wand, Nebengebäude) geschützt sind.

Der westliche Bereich des Teilgebietes ist, ohne Berücksichtigung der schallmindernden Wirkung der geplanten Gebäude, dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diesen Bereich ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aus Energiespargründen für Fenster als schwächstes Glied Wärmeschutz-

verglasung vorgeschrieben ist. Diese hat gemäß Beiblatt 1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein bewertetes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB. Dieses Schalldämmmaß ist für einen Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 ausreichend. Aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 165 wurde am östlichen und nördlichen Rand des Teilgebietes B eine öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“ in einer Breite von 10 m festgesetzt. Die Fläche sollte mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Festsetzungen sollen weiterhin Bestand haben.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar.

Nach § 21 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.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB (BauGB in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung) 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Änderungsgebiet umfasst mit seinen Teilgebieten einen insgesamt ca. 6.800 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Grundflächenzahl von 0,3 als Maß desjenigen Anteils des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überdeckt und damit versiegelt werden darf, bleibt im Teilgebiet A unverändert erhalten. Im Teilgebiet B wird die bislang festgesetzte GRZ von 0,4 auf ebenfalls 0,3 reduziert und somit der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich verringert. Die festgesetzte Grundfläche in den Teilgebieten beträgt damit ca. 1.450 qm. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auch die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Einzelbäumen (s. Kap. 3.4) bleiben unverändert erhalten.

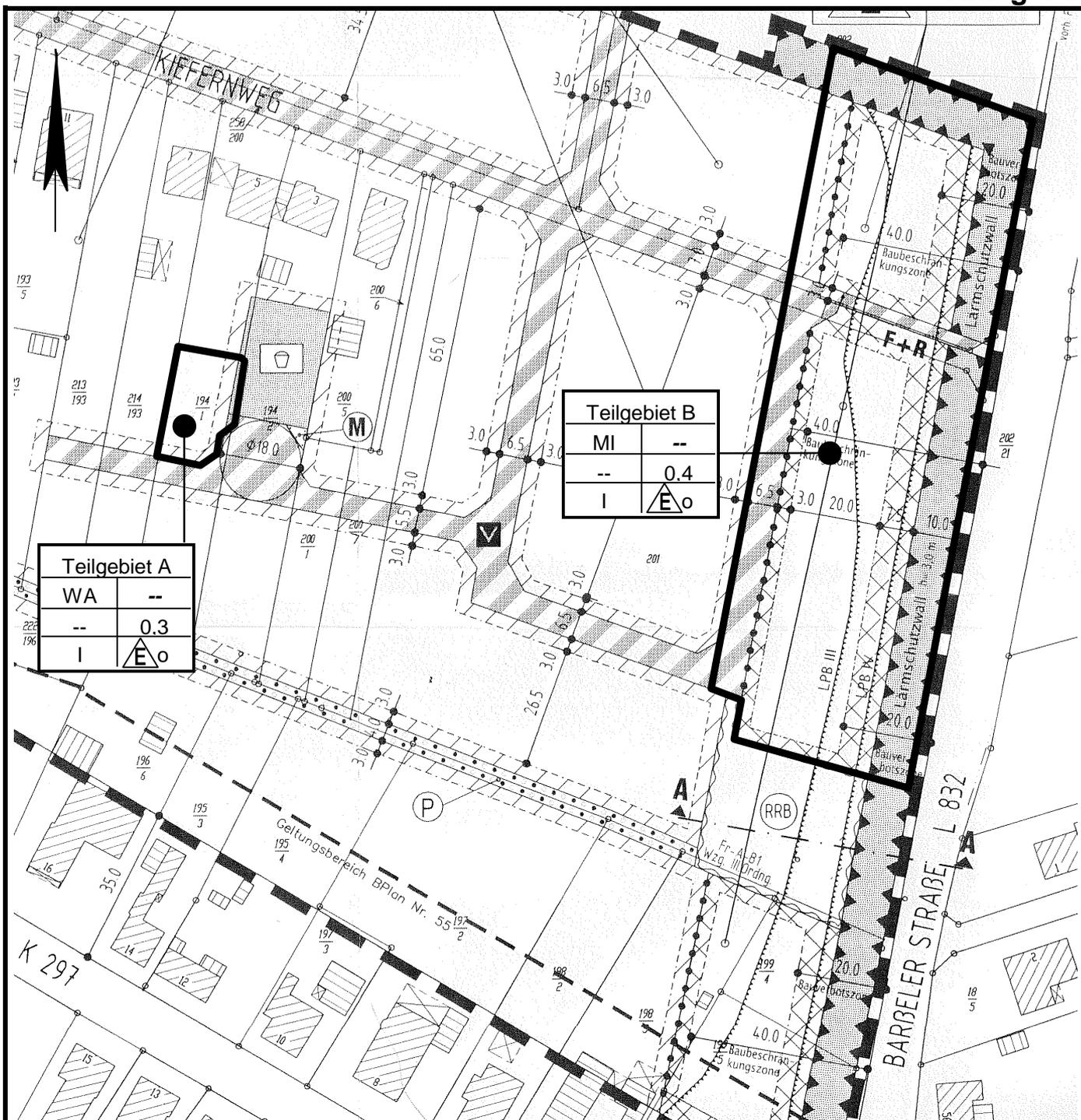
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich fast vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Anlagen

- 1 Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 165
- 2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 3 Schalltechnischer Bericht



Teilgebiet A	
WA	--
--	0.3
I	△ _o

Teilgebiet B	
MI	--
--	0.4
I	△ _o

Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 165, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 165

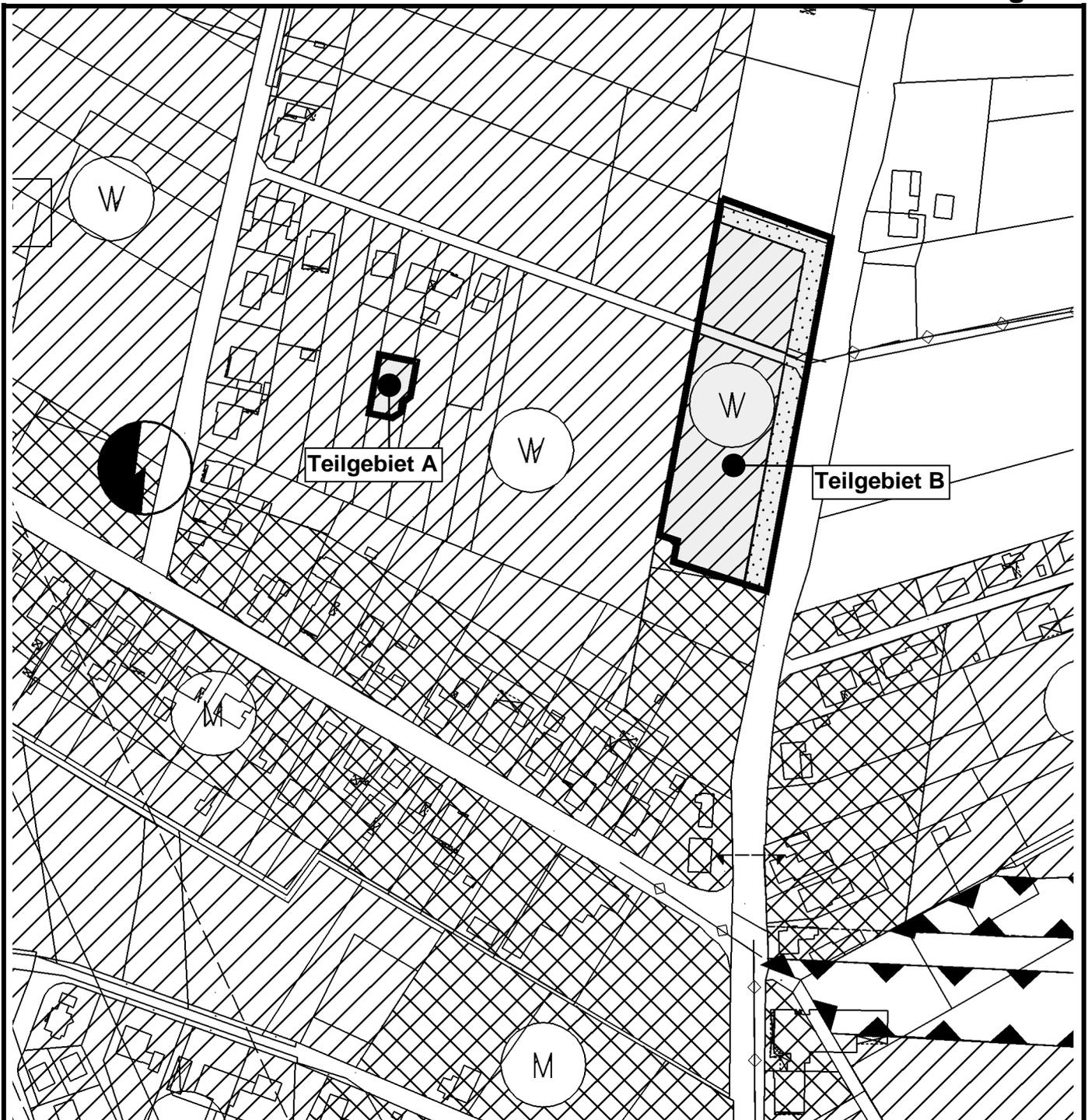
Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 165:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- △_E Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- RRB Regenrückhaltebecken

Stadt Friesoythe

**Anlage 1 zum
Bebauungsplan Nr. 165
1. Änderung**

**Bisherige
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 165
- unmaßstäblich -**



Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 165, 1. Änderung, Teilgebiete A und B
-  W Wohnbauflächen
-  M Gemischte Bauflächen
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Stadt Friesoythe

**Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 165
1. Änderung**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 2.500

Schalltechnischer Bericht

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG