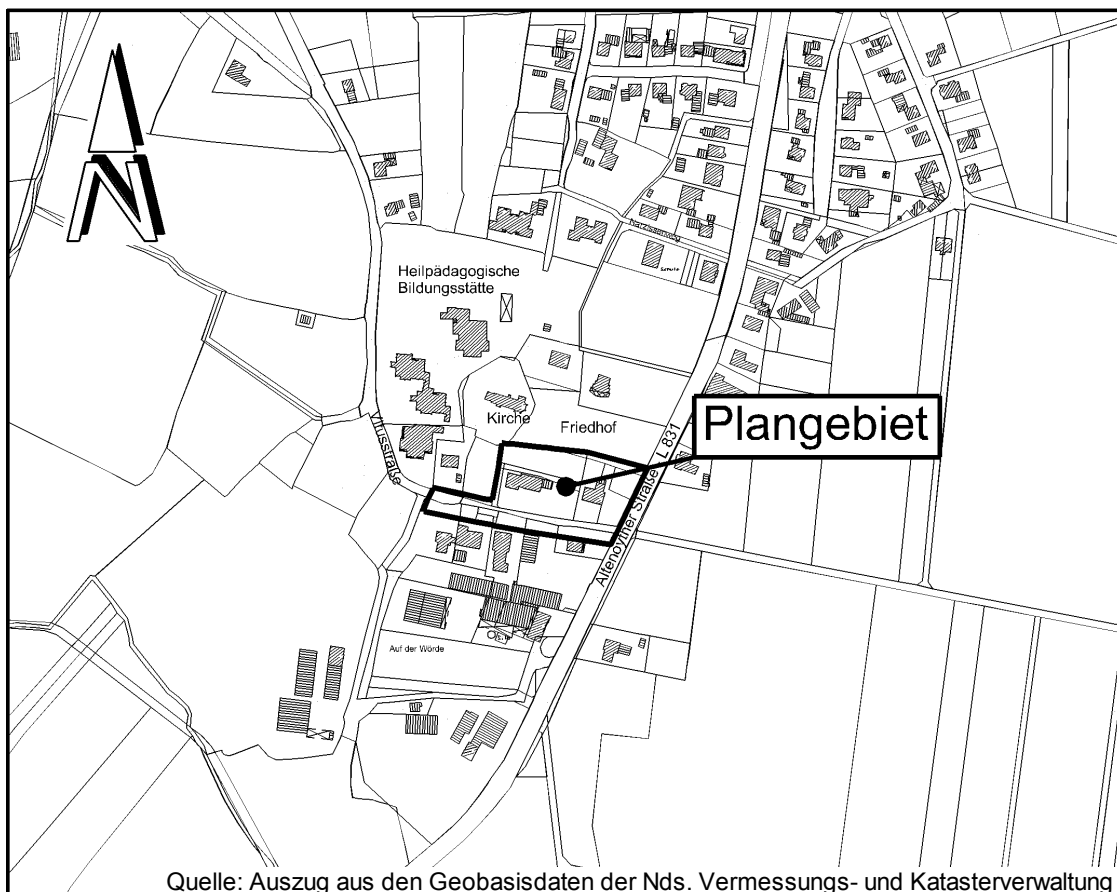




Begründung
Zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 73
„Raiffeisenwarengenossenschaft“
(Ortsteil Altenoythe)
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)



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	3
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 BESTEHENDE IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	9
3.3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	12
7 HINWEISE.....	13
8 VERFAHREN	14
ANLAGEN.....	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Raiffeisenwarengenossenschaft“ der Stadt Friesoythe liegt im Ortsteil Altenoythe unmittelbar südlich der St. Vitus Kirche und dem örtlichen Friedhof. Den östlichen Rand bildet die Altenoyther Straße (L 831)

Die 1. Änderung umfasst Flächen beidseitig der Vitusstraße im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 14.05.1982. Das Plangebiet wird im Osten durch die Altenoyther Straße (L 831) 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 setzt für das Änderungsgebiet, wie auch für die südlich angrenzenden Flächen, ein Dorfgebiet mit der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1).

Während für die Flächen südlich der Vitusstraße (ehem. Kirchstraße) ein größerer zusammenhängender Bauteppich ausgewiesen wurde, setzt der ursprüngliche Bebauungsplan für den nördlich angrenzenden Bereich einzelne Bauteppiche fest, die sich an der damaligen Bebauung orientieren. Diese Bebauung ist inzwischen teilweise jedoch abgängig.

Die St. Vitus Kirchengemeinde möchte nun eine Teilfläche im Nordwesten, die sich in ihrem Eigentum befindet, für die Erweiterung des angrenzenden Friedhofgeländes nutzen. Auf den verbleibenden Flächen soll eine Neubebauung entstehen. Mit der vorliegenden Planänderung soll insbesondere der Bauteppich im nördlichen Bereich an diese Planung angepasst und eine Neubebauung ermöglicht werden.

Zudem wird die Vitusstraße den Verkehrsanforderungen nicht mehr gerecht und soll ausgebaut werden. Im Rahmen einer Neugestaltung der Altenoyther Straße (L 831) wurde der Einmündungsbereich der Vitusstraße in die L 831 bereits ausgeweitet. Für den weiteren Ausbau hat die Stadt die nötigen Flächen erworben. Diese geplante Entwicklung soll im Bebauungsplan ebenfalls durch Anpassung der Festsetzungen zur Verkehrsfläche berücksichtigt werden.

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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsgebietes befindliche Flächen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.720 qm. Das Plangebiet ist als Teil des Ortskerns von Altenoythe vollständig von Bebauung bzw. öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Friedhof) umgeben und selbst ebenfalls teilweise bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sind das Plangebiet, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt.

Der nördlich angrenzende Bereich der St. Vitus Kirchengemeinde ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Das unter Denkmalschutz stehende Kirchengebäude ist durch das Planzeichen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.

Mit der vorliegenden Planänderung wird der nordwestliche Teilbereich zur Erweiterung des Friedhofgeländes als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Friedhof“ zugeordnet.

Durch diese geplante Grenzverschiebung zwischen gemischter Baufläche und öffentlicher Grünfläche wird das grundsätzliche Konzept des Flächennutzungsplanes der Darstellung des Friedhofstandortes und der umgebenden Baugebiete nicht berührt. Die Friedhofserweiterung stellt eine nur geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

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

Das Plangebiet ist nördlich der Vitusstraße mit einem Wohngebäude bebaut. Die im nordwestlichen Bereich bislang bestehende Bebauung ist abgängig. In diesem Bereich wurden jedoch bereits Vorbereitungen für eine Neubebauung getroffen.

Die Flächen südlich der Vitusstraße sind Teil der sich nach Süden fortsetzenden Grundstücke, welche mit Wohngebäuden, einem älteren Stallgebäude und einem Elektrobetrieb bebaut sind. Südlich dieser Bauzeile befindet sich das Gelände der Raiffeisenwarengenossenschaft Altenoythe. Das Betriebsgelände wurde, aufgrund der bestehenden Gemengelage mit umgebender Wohnbebauung, im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 73 als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Betriebsteile festgesetzt, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Unmittelbar östlich verläuft die Altenoyther Straße (L 831). Östlich der Straße grenzt eine lockere Bebauung aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen (Fahrschule, Werbeagentur etc.) mit zum Teil großen gärtnerisch genutzten Freiflächen an.

Nördlich und nordwestlich schließt sich das Gelände der St. Vitus Kirche mit dem örtlichen Friedhof an.

Die westlich angrenzende Fläche war zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes CLP 21 „Kirche Altenoythe und Umgebung“ und im Bebauungsplan entspre-

chend gekennzeichnet. Am südlichen Rand der Fläche befinden sich Stellplätze. Diese wurden im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Von dort führt eine fußläufige Zuwegung zum nördlich gelegenen Kirchengebäude. Die Bereiche beidseitig der Wegefläche stellen sich als Rasenflächen dar, welche vereinzelt mit Bäumen bestanden sind. Daran schließt sich nach Westen und Nordwesten die Heilpädagogische Bildungsstätte des Caritas mit einem Kindergarten und der Sophie-Scholl-Schule an.

2.5 Bestehende Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 73 setzt den überwiegenden Teil seines Plangebietes, aufgrund der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen, als Dorfgebiet fest. Wohngebäuden in einem Dorfgebiet ist ein höheres Maß an landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zuzumuten, als in einem ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebiet.

Derzeit befindet sich unmittelbar südlich ein Stallgebäude, welches in nur noch geringem Umfang für eine Hobbypferdehaltung (1-2 Pferde) genutzt wird. Die weiteren noch bestehenden Hofstellen südlich des Plangebietes halten Abstände zwischen 150 - 300 m ein.

Die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. das Stallgebäude befinden sich innerhalb der Ortslage bzw. am Ortsrand von Altenoythe in unmittelbarer Nachbarschaft mit Wohnnutzungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, die dem vorliegenden Plangebiet vorge-lagert sind und deren Schutzanspruch die Betriebe zu berücksichtigen haben. Diese vorhandenen Nutzungen begrenzen damit gleichzeitig die möglichen Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe. Da die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht verändert wird, bleibt diese Situation durch die vorliegende Planung unverändert. Es wird kein neuer Konflikt geschaffen oder die bestehende Situation verschärft.

b) Gewerbelärm

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 73 wurde der Bereich der Raiffeisenwarengenossenschaft südlich des Änderungsgebietes größtenteils als eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe und Betriebsteile festgesetzt, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Die Emissionen wurden damit auf den Störungsgrad eines Mischgebietes reduziert, um den benachbarten Nutzungen ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Situation bleibt mit der vorliegenden Planänderung ebenfalls unverändert.

c) Verkehrslärmimmissionen (Anlage 2)

Mit der Altenoyther Straße (L 831) verläuft eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße unmittelbar östlich des Plangebietes.

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2004) der Stadt Friesoythe gibt für den Netzfall 1 (Straßennetz mit nordöstlicher Entlastungsstraße) im Prognosejahr 2015 für die L 831 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV von 11.950 Kfz/24h) an. Der LKW-Anteil lag nach der Verkehrsanalyse bei durchschnittlich 9 % tags / nachts.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu erwartenden weiteren Verkehrszuwächse von ca. 1 % pro Jahr wurde den Berechnungen (s. Anlage 2) für das Horizontjahr 2025 ein um 11 % höherer DTV-Wert von zukünftig zu erwartenden ca. 13.200 Kfz zugrunde gelegt: Der LKW-Anteil wurde unverändert angenommen und mit $p = 11 / 5$ % tags/nachts zugrunde gelegt.

Das Plangebiet bleibt, wie bisher, als Dorfgebiet festgesetzt. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind, bezogen auf Verkehrslärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr:

Dorfgebiet	60/50 dB (A) tags/nachts
------------	--------------------------

Die Berechnungen ergeben unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h Lkw/Pkw im östlichen Bereich des Plangebietes eine Überschreitung der angestrebten Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für ein Dorfgebiet um bis zu 8 dB (A). Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden damit ebenfalls 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 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 ist im Plangebiet, aufgrund der innerörtlichen Lage mit bereits vorhandener Bebauung, die Schaffung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (z.B. Wall oder Wand) nicht sinnvoll zu realisieren, zumal das Gebiet nur auf einem kurzen Abschnitt an die Landesstraße angrenzt.

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

Die errechneten Beurteilungspegel entsprechen unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von + 3 dB den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Nach den Berechnungen ist der Bereich bis 15 m zur Fahrbahnmitte der L 831 gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V (LPB V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis ca. 30 m ist dem LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) und der Bereich bis ca. 65 m ist dem LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) zuzuordnen.

Die Lärmpegelbereiche III bis V werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und es werden Festsetzungen zum Schutz von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen als auch der schutzbedürftigen Freibereiche getroffen.

Aufgrund des Bestandsschutzes der vorhandenen Bebauung, greifen die Maßnahmen nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Die errechneten Werte gelten für die der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite und stellen die Situation ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dar. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite bei offener Bebauung von einem verringerten Mittelungspegel von 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A) ausgegangen werden.

d) Sonstige Immissionen

Nördlich befindet sich die Kirche und der Friedhof der St. Vitus Kirchengemeinde. Westlich bzw. nordwestlich schließen sich die Heilpädagogische Bildungsstätte des Caritas mit einem Kindergarten und der Sophie-Scholl-Schule an. Zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch die Kirchenglocken, die Schule und den Kindergarten sind denkbar. Dabei handelt es sich jedoch um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nachbarschaft. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Kinderlärm zu den üblichen Spielzeiten als sozialverträglich einzustufen und damit hinzunehmen ist.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 73 festgesetzten Dorfgebietes (MD) dar. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das vorliegende Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MD₁ und MD₂) werden unverändert übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls fast unverändert festgesetzt. Für den Bereich nördlich der Vitusstraße (MD 2) werden die Festsetzungen lediglich um die Festsetzung einer maximalen Höhe für bauliche Anlagen ergänzt.

Entsprechend bleibt für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse, wie bisher, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl bleibt ebenfalls, wie im Ursprungsplan, mit einem Höchstwert von 0,8 festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 73 wurde am 14.05.1982 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der Planänderung greift die BauNVO 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. 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.

Der Bereich nördlich der Vitusstraße (MD₂) stellt einen Übergangsbereich zum nördlich gelegenen bzw. ins Plangebiet erweiternden Friedhofgelände und der unter Denkmalschutz stehenden Kirche dar. Die im Gebiet bzw. umliegend vorhandene Bebauung hält, mit Ausnahme der Raiffeisenwarengenossenschaft, Gebäudehöhen von bis zu 12 m ein. Aus diesem Grund wird die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet 2 (MD₂) mit der vorliegenden Planung ebenfalls auf 12 m als Höchstwert begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der Vitusstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet war die offene Bauweise bislang nicht weiter eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Diese Festsetzung soll weiterhin Bestand haben.

Südlich der Vitusstraße verläuft ein verrohrter Wasserzug (s.a. Kap. 5). Durch den Ausbau und die Verlagerung der Vitusstraße nach Norden verläuft der Wasserzug zukünftig im Baugebiet. Um diesen angemessen zu berücksichtigen, wird der Bauteppich in diesem Bereich nicht ausgeweitet. Der Bereich bleibt im Wesentlichen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Planstraße (s. Anlage 1) nach Westen verschoben und damit außerhalb des Plangebietes realisiert. Hier wird der Bauteppich daher mit einem Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze neu festgesetzt.

Zur östlich verlaufenden L 831 wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in Bezug auf die Landesstraße heute jedoch innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Die 20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG ist somit nicht mehr relevant. Zur L 831 wird daher ebenfalls ein nicht überbaubarer Bereich von 5 m, statt bisher 20 m, festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche der Vitusstraße wird durch den geplanten Ausbau nach Norden ausgeweitet. Zudem wird die nordwestliche Teilfläche dem Friedhofgelände zugeordnet. Die Baugrenzen nördlich der Vitusstraße werden an diese neue Situation angepasst und es werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von i.d.R. 3-5 m festgesetzt.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 73 wurden für Einzelbäume nördlich der Vitusstraße Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Bäume sind zum Teil bereits abgängig oder sie können mit Umsetzung des geplanten Straßenausbaus nicht erhalten werden. Die Einzelbäume werden daher nicht weiter zur Erhaltung festgesetzt (s.a. Kap. 4.2).

Mit der Planänderung soll der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes dem Friedhof zugeordnet werden. Der Bereich wird daher als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich zur Erweiterung des angrenzenden Friedhofgeländes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese Änderung werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Für das verbleibende Dorfgebiet nördlich der Vitusstraße wird der überbaubarer Bereich insbesondere nach Osten und Nordosten ausgeweitet. Da hier mit der Landesstraße bzw. dem Friedhof unbebaute Grundstücke angrenzen, werden nachbarliche Belange ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vollständig übernommen und lediglich im nördlichen Bereich um eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 12 m ergänzt. Da diese Höhenfestsetzung der bislang im Gebiet und umliegend vorhandenen maximalen Gebäudehöhe entspricht und bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung einen üblichen Wert darstellt, ergeben sich hieraus für die Grundstückseigentümer keine wesentlichen Einschränkungen.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope bzw. Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

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.

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 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 8.720 qm große innerörtliche Fläche, die bereits bislang im Wesentlichen bebaut war bzw. Teile bebauter Grundstücke umfasst. Durch die Planänderung wird das bislang festgesetzte Dorfgebiet zu Gunsten der Friedhofserweiterung verkleinert (ca. 1.450 qm). Zudem wird die Straßenverkehrsfläche in geringem Umfang nach Norden ausgeweitet, um den Straßenausbau der Vitusstraße zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundfläche beträgt im Plangebiet ca. 2.320 qm.

Da zudem mit der vorliegenden Planänderung die BauNVO 1990 greift und die bislang auf den Grundstücken theoretisch mögliche Bodenversiegelung von 100 % auf nunmehr max. 60 % begrenzt wird (s. Kap 3.1), ergibt sich durch die geänderten Festsetzungen insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad.

Soweit Flächen oder grünordnerische Festsetzungen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllen die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume keine Kompensationsfunk-

tion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde lediglich auf den Erhalt des schutzwürdigen Baumbestandes hingewiesen. Es wurde jedoch keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen und es wurde keine Festsetzung getroffen, die bei Abgang der Gehölze eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Entsprechend wurden bislang die im Gebiet abgängigen Einzelbäume nicht ersetzt. Ein Ausgleich ist daher insgesamt nicht erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur innerhalb eines Baugebietes mit vorhandener Bebauung, sind im Plangebiet hinsichtlich der Brutvögel nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten, bei denen der Fortbestand der Population durch die Planung nicht gefährdet ist. Um jedoch auch den Verbotstatbestand der Tötung auszuschließen, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 73 berücksichtigt. Diese Situation wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich geändert.

Gewässer III. Ordnung

Südlich der Vitusstraße verläuft ein verrohrter Wasserzug III. Ordnung „Fr-A-Ca“ der Friesoyther Wasseracht. Der Graben verlief nach den bisherigen Festsetzungen am Südrand der Vitusstraße. Durch den Ausbau bzw. die Verlagerung der Vitusstraße nach Norden verläuft der Graben zukünftig durch das Baugebiet. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan eine Fläche aufgenommen, welche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist. Der Bereich beidseitig der Leitungstrasse verbleibt weiterhin nicht überbaubarer Bereich innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Dorfgebiet	5.808 qm	66,6 %
Straßenverkehrsfläche	1.467 qm	16,8 %
Öffentliche Grünfläche	1.448 qm	16,6%
Plangebiet	8.723 qm	100 %

7 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Friesoythe sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. Nördlich befindet sich jedoch mit der St. Vitus Kirche ein Baudenkmal.

Entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes sind Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalern so zu erstellen, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Baudenkmals einfügen.

Im vorliegenden Fall ist die Kirche Teil der bebauten Ortslage von Altenoythe und damit bereits von Bebauung umgeben. Den Belangen des Denkmalschutzes wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes, insbesondere durch Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes „Kirche Altenoythe und Umgebung“ Rechnung getragen. Die Bebauung in den angrenzenden Baugebieten wurde auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um das Friedhofsgelände zu erweitern. Damit hält auch die zukünftig mögliche Bebauung im Dorfgebiet einen, im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen, größeren Abstand zum Kirchengebäude ein. Zudem wird die Höhenentwicklung, wie ausgeführt, im angrenzenden Dorfgebiet auf 12 m begrenzt. Dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirche ist damit ausreichend Rechnung getragen.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)“.

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

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 02.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich im Rathaus der Stadt Friesoythe ausgelegt.

Ort und Dauer der Versammlung und der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

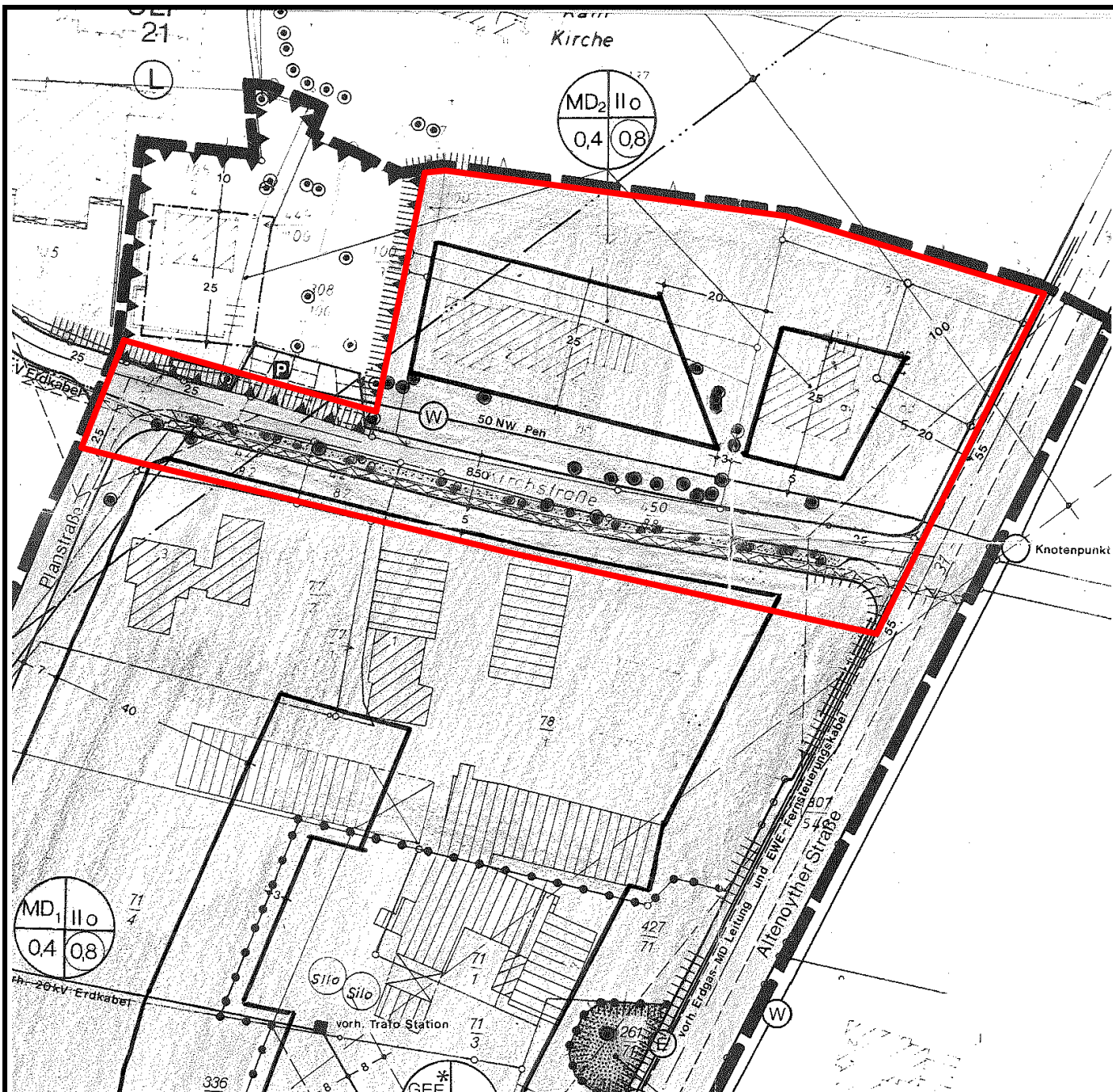
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73
2. Verkehrslärm L 831



Legende:

Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73, 1. Änderung

Geltungsbereich B.-Plan Nr. 73

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73:

MD Dorfgebiet

GEE* Gewerbegebiet mit Einschränkungen

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

o offene Bauweise

zu erhaltende Einzelbäume

P Öffentliche Parkplatzfläche

L Umgrenzung von Flächen, die dem Landschafts-schutz unterliegen

Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Wasserzug verrohrt

Von der Genehmigung ausgenommener Bereich

Stadt Friesoythe

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 73**

- unmaßstäblich -

Altenoyther Straße (L 831)

Vorhandene Verkehrsimmissionen Berechnung gemäß 16. BImSchV

Nach dem Verkehrsentwicklungsplan 2004 ist für die Altenoyther Straße in Höhe des Plangebietes für das Horizontjahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 11.950 Kfz prognostiziert worden. Der Lkw-Anteil wurde mit durchschnittlich 9,0 % ermittelt.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der allgemeine Verkehrszuwachs mit 1 % pro Jahr bis zum Horizontjahr 2025, d.h. + 10,5 %, berücksichtigt.

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

DTV: **13.200** Kfz /24 h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - tags = **792** Kfz/h

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h - nachts = **105,6** Kfz/h

Lkw-Anteil: tags $p = 11$ % und nachts $p_t = 5$ %

Zugrunde gelegte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h Pkw/Lkw

Geschwindigkeitskorrektur:

D_v tags/nachts = - 3,97 / - 4,88 dB (A)

$D_{Str0} = 0$

$D_{Stg} = 0$

Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach

L_{m25} tags 69,07 dB (A) – 3,97 dB (A) = 65,1 dB (A)

L_m 25 nachts 59,03 dB (A) – 4,88 dB (A) = 54,15 dB (A)

Das Plangebiet bleibt unverändert als Dorfgebiet festgesetzt.

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

Die östliche Baugrenze hat zur Mitte der Fahrbahn der L 831 einen Abstand von ca. 15 m.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 15 m:

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

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$D_{S\perp} = 15,8 - 11,76 - 0,16 = 3,88$

$D_{BM} = - 0,69$

L_r 15 tags = 65,1 + 3,88 – 0,69 = **68,29 dB (A)**

L_r 15 nachts = 54,15 + 3,88 – 0,69 = **57,34 dB (A)**

Anlage 2

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet werden um ca. 8,3 bzw. 7,3 dB (A) tags/nachts überschritten. Die um 4 dB (A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

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** 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 Geräuschemissionen maßgebend.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 15 m: **+ 3 dB**
L_r 15 tags = 68,29 dB (A) 71,29

Der Bereich bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:
D_{S⊥} = 15,8 – 14,78 – 0,3 = 0,72
D_{BM} = - 2,71 **+ 3 dB**
L_r 30 tags = 65,1 + 0,72 – 2,71 = **63,11 dB (A)** 66,11

Der Bereich bis zu einem Abstand zwischen 15 und 30 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 65 m:
D_{S⊥} = 15,8 – 18,3 – 0,61 = - 3,11
D_{BM} = - 4,05 **+ 3 dB**
L_r 35 tags = 65,1 – 3,11 – 4,05 = **57,94 dB (A)** 60,94

Der Bereich mit einem Abstand zwischen 30 und 65 m zur Fahrbahnmitte der L 831 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.