

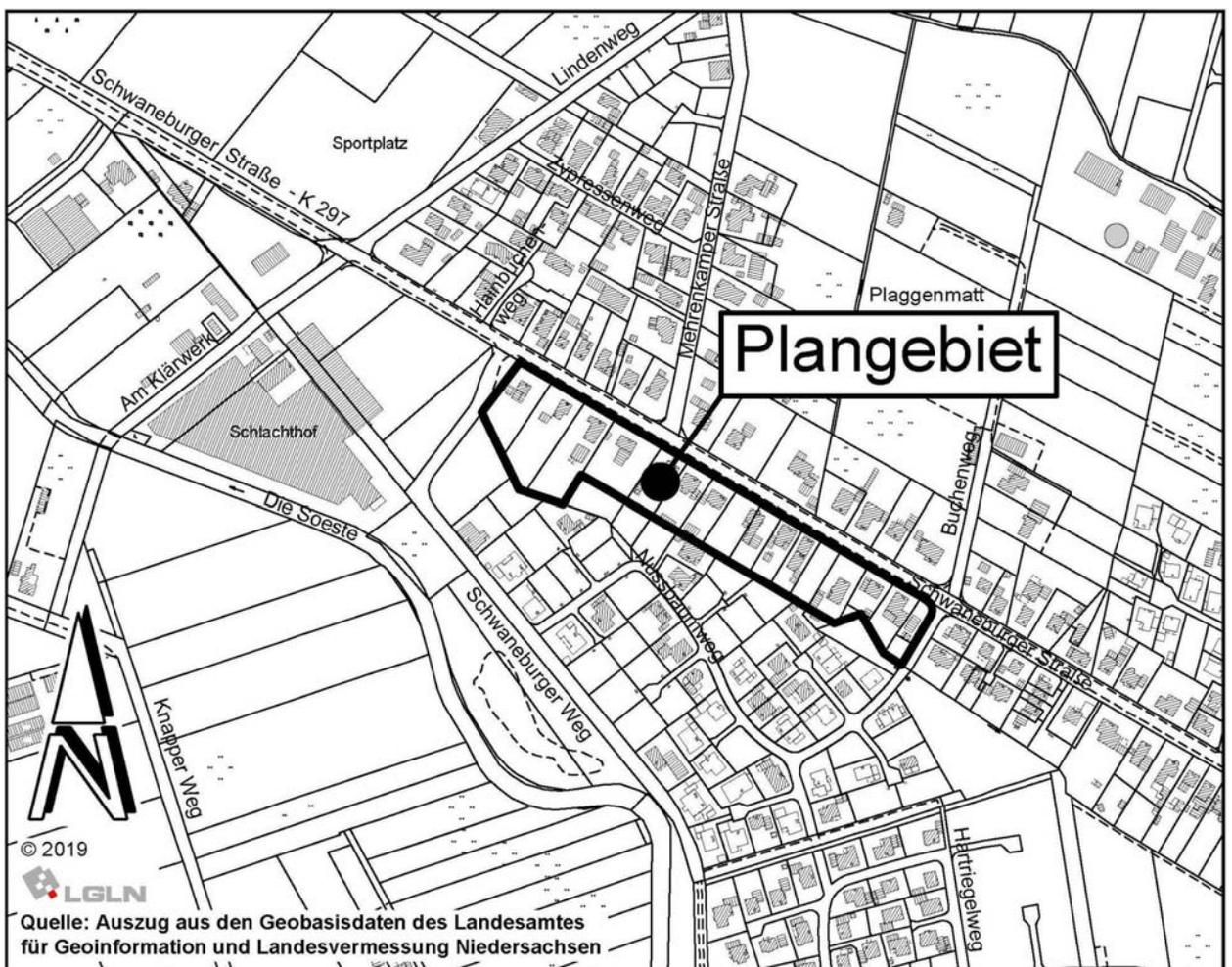


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 149 A
„Tannenkamp“
(Ortsteil Mehrenkamp)

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Eschenplatz 2

26129 Oldenburg

Tel. : 0441 593655

e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	11
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	12
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	13
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	15
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	17
6 HINWEISE.....	19
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	20
8 VERFAHREN.....	20
ANLAGEN.....	21

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 A „Tannenkamp“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Friesoythe südwestlich der Schwaneburger Straße (K 297). Das Gebiet erstreckt sich von der Straße „Schwaneburger Weg“ im Nordwesten bis zum Nussbaumweg im Südosten.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 149, rechtskräftig seit dem 08.10.1999 und der östliche Teilbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 55, rechtskräftig seit dem 28.05.1982.

Die Bebauungspläne setzen die Flächen im Plangebiet entlang der Schwaneburger Straße fast vollständig als Mischgebiet fest. Die Bauteppiche entlang der Straße wurden mit weitestgehend einheitlicher Tiefe von 30 m festgesetzt und damit im Wesentlichen auf die entlang der Straße vorhandene Bauzeile be-

schränkt (s. Anlage 1.1 und 1.2). Da die Grundstückstiefe im vorliegenden Plan-
gebiet größtenteils ca. 60 m beträgt, ergaben sich im rückwärtigen Bereich große
nicht überbaubare Grundstücksflächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach einer besseren baulichen Ausnutz-
barkeit der Anliegergrundstücke gestiegen. In anderen Teilbereichen entlang der
Schwaneburger Straße wurde bereits eine rückwärtige Bebauung ermöglicht
(Bebauungspläne Nr. 55, 1. Änderung und Nr. 55A). Auch im vorliegenden Plan-
gebiet wurde von Grundstückseigentümern die Anfrage gestellt, die Bebauungs-
möglichkeiten zu optimieren. Konkret möchte ein Eigentümer im Plangebiet eine
ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus realisieren.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesse-
rung der Bebaubarkeit dieser innerörtlichen Flächen durch eine maßvolle Nach-
verdichtung sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt Friesoythe beabsich-
tigt deshalb, die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken durch eine grö-
ßere Bebauungstiefe zu erweitern und dabei für Teilbereiche auch die Art der
baulichen Nutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an die
tatsächlich entstandene Nutzungsstruktur anzupassen. Die Stadt entspricht damit
auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vor-
rangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 55 im südöstlichen Randbereich eine Teil-
fläche von ca. 420 qm als öffentliche Grünfläche fest. Diese wurde z.T. mit einem
Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegt bzw. sollte als
Spielplatz entwickelt werden. Die Flächen sind jedoch in Privatbesitz und Teil von
wohnbaulich genutzten Grundstücken. Der Spielplatz wurde stattdessen auf ei-
ner größeren Fläche östlich des Nussbaumweges realisiert. Die Grünfläche soll
daher ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenent-
wicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt
werden.

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flä-
chen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwick-
lung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder
eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung
die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich
keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19.640 qm. Dabei handelt es sich um bereits bislang fast vollständig als Baugebiet festgesetzte Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 55 und 149. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Friesoythe in wesentlichen Teilen von Bebauung umgeben und selbst fast vollständig bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.800 qm unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe sind die Flächen im Plangebiet entlang der Schwaneburger Straße und damit überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, an die sich im nordwestlichen Bereich rückwärtig als gewerbliche Baufläche dargestellte Flächen anschließen. Im Südosten ist ein Teilbereich als Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt.

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde der nordwestliche Bereich des Plangebietes jedoch im Bebauungsplan Nr. 149 insgesamt als Mischgebiet festgesetzt.

Der östliche, überwiegende Teil des Plangebietes soll, aufgrund der vorhandenen wohnbaulichen Nutzungsstruktur, mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung weicht damit ebenfalls von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für den östlichen Teil des Plangebietes ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche zu berichtigen. Für die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Teilflächen im nordwestlichen Bereich erfolgt ebenfalls eine Berichtigung als gemischte Baufläche (s. Anlagen 2.1 und 2.2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

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

Die Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 149 setzen die Flächen im Plangebiet fast vollständig als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer max. zweigeschossigen Bebauung fest.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wurde im B.-Plan Nr. 55 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und teilweise mit einem Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegt bzw. sollte als Spielplatz entwickelt werden. Die Flächen sind jedoch in Privatbesitz und stellen Gartenflächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken dar. Am südlichen Rand dieser Flächen verläuft ein Grenzgraben (Gewässer III. Ordnung).

Die weiteren Flächen beidseitig der Schwaneburger Straße sind im Rahmen der umliegenden Bebauungspläne Nr. 23, 55 und 55-1. Änderung ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, an die sich rückwärtig überwiegend ausgewiesene allgemeine Wohngebiete anschließen. Diese Planungen wurden im Wesentlichen bereits umgesetzt. Die Wohngrundstücke sind größtenteils mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Entlang der Schwaneburger Straße wurde eine überwiegend eingeschossige, teilweise zweigeschossige Bebauung realisiert. Die Gebäude werden größtenteils wohnbaulich genutzt. Vereinzelt finden sich entlang der Schwaneburger Straße auch gewerbliche Nutzungen (z.B. Immobilienmakler).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55A wurden die weiteren Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 im östlichen Anschluss an das vorliegende Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet überplant.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 149 und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches zum Plangebiet durch einen Pflanzstreifen abgegrenzt werden

sollte. Diese Planung wurde noch nicht umgesetzt. Der Bereich ist mit einem Wohngebäude bebaut und wird im Übrigen als Weidefläche genutzt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Schwaneburger Weg. Daran schließt sich westlich das Betriebsgrundstück einer ehemaligen Schlachtereier bzw. fleischverarbeitenden Betriebes an. Der südwestlich gelegene Betrieb ist im Bebauungsplan Nr. 76.1 als eingeschränktes Industriegebiet und die möglichen Erweiterungsflächen im nördlichen Anschluss sind als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Nach Aufgabe des früheren Betriebes dienen die Gebäude heute der Verarbeitung und Herstellung von Lebensmitteln (insbesondere vegane Produkte) und der Lagerung und dem Umschlag von Fertigwaren und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen zur Lebensmittelproduktion. Das Betriebsgrundstück ist entlang der Schwaneburger Straße durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

2.5 Immissionssituation

a) Verkehrsimmissionen (K 297, Anlage 3)

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Schwaneburger Straße (K 297) an.

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

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

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

Diesen Wert zugrunde gelegt, werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2023) für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) tags/nachts im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 23 m zur Fahrbahnmitte der K 297 überschritten. Die um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden dagegen eingehalten (s. Anlage 3).

Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 16 m zur Fahrbahnmitte der K 297 dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis 65 dB) der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2018) zuzuordnen (zu den Auswirkungen s. Kap. 4.2).

b) Gewerbliche Immissionen (Anlage 4)

Südwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines ehemals fleischverarbeitenden Betriebes ein Betrieb für Convenience Produkte. Aufgrund der beidseitig der Schwaneburger Straße in festgesetzten Mischgebieten gelegenen vorhandenen Bebauung, deren Schutzanspruch der Betrieb zu berücksichtigen hat, wurden die Flächen im Bebauungsplan Nr. 76 bzw. dessen Neufassung (Nr. 76.1) gegliedert und mit gestaffelten flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln (FSP) zwischen 55-65 dB(A)/qm tags und 40-55 dB(A)/qm nachts belegt. Die Zulässigkeit möglicher Nutzungen wurde hinsichtlich der Lärmemissionen insbesondere auf den westlich zum Mischgebiet nächstgelegenen und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen auf den Störgrad eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes reduziert (s. Anlage 1).

Auch für das südwestlich mit dem Bebauungsplan Nr. 149 ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet wurden die Emissionsmöglichkeiten mit flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln von 60/45 dB(A)/qm tags/nachts auf ein Mischgebiet eingeschränkt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Mischgebiet im westlichen Bereich aufgrund der Lage und seiner Funktion als Übergangsbereich zu den westlich und südlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen bestehen bleiben, um zusätzliche Einschränkungen für den südwestlich ansässigen Betrieb zu vermeiden.

Für ein Mischgebiet werden, bezogen auf Gewerbelärm, in der DIN 18005 (Juli 2023) Orientierungswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Der östliche, überwiegende Teil des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung dagegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch die Änderung der Baugebietsart wird der Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen um 5 dB(A) erhöht. Die Abgrenzung des Baugebietes orientiert sich dabei im Westen an dem auch südlich mit dem Bebauungsplan Nr. 148 III festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und wird somit nicht näher als auch bisher gegeben an den südwestlich gelegenen Betrieb herangeführt.

Die im Plangebiet durch die benachbart festgesetzten Gewerbeflächen zu erwartende Lärmsituation wurde jedoch gutachterlich durch den TÜV Süd überprüft (s. Anlage 4, Bericht Nr. LL 18290.1/01 vom 11.09.2023).

Den Ermittlungen wurden die in den Bebauungsplänen Nr. 76.1 und 149 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde gelegt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sowohl im geplanten allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet die für Gewerbelärm jeweils geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Die Emissionsmöglichkeiten auf den Gewerbeflächen werden dabei unverändert durch das bereits bislang festgesetzte Mischgebiet bestimmt, da der Orientierungswert während der Nachtzeit mit 44 dB(A) am südwestlichen Rand des Plangebietes im Wesentlichen ausgeschöpft wird.

Durch die im östlichen Teilbereich geplante Wohngebietsausweisung ergeben sich für die Nutzung der Gewerbeflächen somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

Die weiteren im Umfeld entlang der Schwaneburger Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind Bestandteil der beidseitig der Straße festgesetzten Mischgebiete und haben sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in diesen Rahmen einzufügen. Insgesamt ist daher im Plangebiet nicht mit unzulässigen Immissionen durch Gewerbelärm zu rechnen.

c) Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich in über 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Ein weiterer, westlich gelegener Betrieb hält bereits einen Abstand von ca. 500 m ein. Aufgrund dieser Entfernungen, der dazwischen liegenden Bebauung und da sich das Plangebiet zu den Betrieben außerhalb der Hauptwindrichtung befindet, sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Immissionseinwirkungen durch Tierhaltungsanlagen zu erwarten.

Im Übrigen wurden die in das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie geplanter Erweiterungen des ehemals vorhandenen Schlachthofs bzw. des fleischverarbeitenden Betriebes mit Räucherei ermittelt. Auch für die westlich gelegene Kläranlage wurde im Zuge von Erweiterungen im Jahr 1998 ein Geruchsgutachten erstellt.

Bei den Planungen war die beidseitig der Schwaneburger Straße jeweils in ausgewiesenen Misch- und Wohngebieten vorhandene Bebauung und damit u.a. auch die Bebauung im vorliegenden Plangebiet zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Planung bleibt das Mischgebiet im westlichen Bereich in der Lage und Abgrenzung zu den westlich bestehenden Gewerbeflächen und zur Kläranlage unverändert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 148 III (Rechtskraft 02.06.2006) wurde südlich angrenzend zum Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei der Aufstellung wurde festgestellt, dass die Geruchsimmissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes, des fleischverarbeitenden Betriebes und der Kläranlage einwirken und ausgeführt, dass die Stadt an der Kläranlage Geruchsminderungsmaßnahmen durchgeführt hat. Im Ergebnis wurde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle als verträglich angesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird das allgemeine Wohngebiet nach Norden ausgeweitet, wobei sich die Abgrenzung im Westen an der mit dem Bebauungsplan Nr. 148 III festgesetzten Baugebietsabgrenzung orientiert. Der Schutzanspruch gegenüber Geruchsimmissionen wird durch die Baugebietsumwandlung nicht verändert.

Zudem wurde die Nutzung durch den fleischverarbeitenden Betrieb eingestellt. Dadurch sind auch bisherige Geruchsquellen (Räucherei) entfallen. Stattdes-

sen hat sich ein Lebensmittelbetrieb (Convenience Products) angesiedelt, von dem keine maßgeblichen Geruchsemissionen ausgehen. Im Plangebiet sind daher unzulässige Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Sportplatz befindet sich in ca. 160 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Die dazwischen liegenden Flächen sind bebaut und schirmen das Plangebiet zu der Sportfläche ab. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet waren bislang vollständig als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Plangebiet wird derzeit jedoch ausschließlich wohnbaulich genutzt. Aus diesem Grund soll der östliche, überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO zudem der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Im vorliegenden Plangebiet sollen Tankstellen oder Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

Mischgebiet

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der Lage und seiner Funktion als Übergangsbereich zu den westlich und südwestlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen dagegen weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) sinnvoll und soll beibehalten werden. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 149 wurden im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Diese Regelungen werden unverändert übernommen.

Die Stadt Friesoythe hat bewusst Vergnügungsstätten in anderen Bereichen im Stadtzentrum und an der Barßeler Straße zugelassen. Das vorliegende Plangebiet ist dagegen, wie auch die weiteren Flächen beidseitig der Schwaneburger Straße, bereits in wesentlichen Teilen mit Wohnnutzungen bebaut. Durch die Planung sollen im Gebiet insbesondere im rückwärtigen Bereich neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen bzw. den ansässigen Nutzungen maßvolle bauliche Ergänzungen ermöglicht werden. Dies bietet nach Auffassung der Stadt außer für Wohnnutzungen insbesondere für die ergänzende Errichtung von kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben städtebaulich sinnvolle Realisierungsmöglichkeiten. Konkret ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen.

Durch die teilweise geplante Baugebietsänderung verbleibt ein nur kleines Mischgebiet als Puffer zwischen dem Gewerbe- und einem allgemeinen Wohngebiet. Somit kann schon durch eine Nutzungsänderung auf einem Grundstück und eine eher untergeordnete gewerbliche Nutzung, wie vorliegend mit dem Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, der angestrebte Gebietscharakter hergestellt werden.

Vergnügungsstätten sollen dagegen, wie auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zum Schutz der im Gebiet und umliegend vorhandenen Wohnnutzungen weiterhin nicht zulässig sein und werden ausgeschlossen.

Des Weiteren sollte nach den Festsetzungen im Ursprungsplan Nr. 149 im Mischgebiet mindestens ein Drittel der jeweiligen Bruttogeschossfläche dauerhaft gewerblich genutzt werden müssen. Diese Vorgabe wurde bislang jedoch nicht umgesetzt und soll entfallen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 149 setzen für die Flächen im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. zweigeschossige Bebauung fest (s. Anlage 1). Diese Festsetzungen sollen unverändert Bestand haben.

Die im Bebauungsplan Nr. 55 für die östlichen Teilflächen getroffene Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 dagegen entfällt, um auch hier eine vollständige Ausnutzbarkeit der GRZ bei einer zweigeschossigen Bebauung zu ermöglichen.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im Bebauungsplan Nr. 149 zudem durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt, um eine Anpassung der möglichen Bebauung an die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen zu gewährleisten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Walm- und Krüppelwalmdächern sollten unberücksichtigt bleiben und die zulässige Gebäudehöhe nur durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden dürfen. Diese Regelungen sollen ebenfalls weiter Bestand haben und werden für das gesamte Plangebiet übernommen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

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

Die Baugrenzen waren bislang mit einem Abstand von i.d.R. 5 m zu den angrenzenden Straßenzügen festgesetzt. Hiervon wurde zur Einhaltung der Sichtfelder lediglich im Einmündungsbereich des Schwaneburger Weges bzw. des Nussbaumweges in die Schwaneburger Straße abgewichen. Die Tiefe des Bauteppichs betrug bislang im Übrigen fast einheitlich 30 m.

Der Bauteppich wird mit der vorliegenden Planung insbesondere nach Südwesten ausgeweitet. Damit sollen im Plangebiet die Bebauungsmöglichkeiten durch eine rückwärtige Baureihe verbessert werden. Auch für kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entstehen im verbleibenden Mischgebiet durch den größeren Bauteppich bessere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die südwestliche Baugrenze wird im westlichen Bereich mit einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze neu festgesetzt. Im östlichen Bereich grenzt südlich der Bebauungsplan Nr. 148 III an, in dem die Baugrenze bereits bis an die nördliche Plangebietsgrenze geführt wurde. Die Baugrenze im Plangebiet soll daher zukünftig an den dort festgesetzten Bauteppich anschließen.

Im südöstlichen Bereich verläuft abschnittsweise ein Grenzgraben. Entlang Gewässern III. Ordnung ist für Unterhaltungszwecke ein Gewässerrandstreifen von 5 m zu beachten, der nach der Satzung der Friesoyther Wasseracht auch von baulichen Anlagen frei zu halten ist.

Nach den Regelungen im bisherigen Bebauungsplan Nr. 55 war angrenzend zum Gewässer jedoch lediglich ein ca. 2 m breiter Streifen von Bäumen und Sträuchern frei zu halten bzw. wurde im Bereich der Flurstücke Nr. 152/4 und 152/6 die Baugrenze bis an das Gewässer herangeführt und damit Baurechte geschaffen. Tatsächlich wurde in diesem Bereich ein Nebengebäude realisiert.

Da dieses nach den bisherigen Festsetzungen rechtmäßig entstanden und südlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 148 III), über welche die Unterhaltung des Gewässers gesichert werden kann, wird die südliche Baugrenze im Bereich der Flurstücke Nr. 152/4 und 152/6 unverändert übernommen und in den übrigen Bereichen mit einem Abstand von 5 m zum Gewässer festgesetzt.

Entlang der Straßenzüge bleiben die Baugrenzen unverändert mit einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Einmündungsbereich des Schwaneburger Weges bzw. des Nussbaumweges in die Schwaneburger Straße werden die bislang dargestellten Sichtdreiecke an die nach der RAST 06 geforderte Sichtfläche und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

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

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für das Plangebiet werden auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergänzend örtliche Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung und Gartengestaltung aufgenommen, um eine positive Gestaltung des Straßenraumes zu gewährleisten, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereichs zu fördern.

Grundstückseinfriedung

Für eine positive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes werden neben den oben genannten Regelungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen in der straßenseitigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ auch „örtliche Bauvorschriften“ auf Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) über die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen. Die Grundstückseinfriedung soll an den Verkehrsflächen danach als offene sichtdurchlässige Einfriedung (z.B. Latten-, Maschendrahtzäune oder Hecken) ausgebildet werden und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Höhere Einfriedungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, sofern es sich um lebende Hecken handelt. Geschlossene Sichtschutzzäune, Drahtzäune mit Sichtschutzfolie, mit Steinen gefüllte Gabionen und vergleichbare Einfriedungen sind dagegen unzulässig. Dies dient ebenfalls der Förderung von offenen bzw. begrünten Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden im Stadtgebiet zunehmend sog. Stein- oder Schottergärten angelegt, welche aufgrund der verwendeten Folien im Unter-

grund versiegelte Flächen darstellen. Die privaten Gartenbereiche sollen jedoch zur Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes für Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas sowie zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung beitragen. Dazu müssen diese Bereiche aber auch als Grünfläche gärtnerisch, z. B. als Rasen-, Gehölz-, Stauden- bzw. Nutzgartenfläche, gestaltet werden. Tote Materialien (z. B. Kies, Schotter) und eine Bodenversiegelung durch Folien, Rasengittersteine, Fugenpflaster o.ä., die diesen Zielen entgegenstehen, sollen möglichst vermieden werden. Unterstützend zur Regelung unter § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet werden müssen, wird daher festgesetzt, dass Stein- und Schotterbeete im Plangebiet nicht zulässig sind.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 149 wurden für den vorliegenden Teilbereich keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Da die Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden im Plangebiet verbessert und eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, werden sie auch jetzt nicht für sinnvoll bzw. erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 55 weist jedoch eine Teilfläche von ca. 420 qm im südöstlichen Randbereich als öffentliche Grünfläche aus. Diese wurde z.T. mit einem Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegt bzw. sollte als Spielplatz entwickelt werden. Die Flächen sind jedoch in Privatbesitz und stellen Gartenflächen von wohnbaulich genutzten Grundstücken dar. Die ehemals als zu Erhalten festgesetzten Bäume sind nicht mehr existent.

Der Spielplatz wurde stattdessen auf einer größeren Fläche östlich des Nussbaumweges realisiert. Die grünordnerischen Festsetzungen werden daher mit der vorliegenden Planänderung aufgehoben und die Teilfläche wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung werden im östlichen, überwiegenden Bereich des Plangebietes das bislang festgesetzte Mischgebiet und eine festgesetzte Grünfläche überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird der Bereich somit an das rückwärtig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 148 III ausgewiesene Wohngebiet angepasst. Durch die Umstufung werden die Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich reduziert, für wohnbauliche Nutzungen dagegen ausgeweitet.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Im vorliegenden Fall sind im geplanten Wohngebiet jedoch

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen entstanden, welche durch die Baugebietsänderung in ihrer ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Gewerbliche Nutzungen, welche die Festsetzung eines Mischgebietes erfordern würden, sollen im Gegensatz zum westlichen Teilbereich in diesem Gebiet zukünftig nicht entstehen können.

Durch die Überplanung einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ ergeben sich keine Auswirkungen, da diese Planung nicht umgesetzt und der Spielplatz an anderer Stelle realisiert wurde, sodass lediglich eine Anpassung an die tatsächlich bestehende Situation erfolgt.

Im westlichen Bereich soll ein kleines Mischgebiet als Puffer zwischen dem angrenzenden Gewerbe und dem Wohngebiet verbleiben. In diesem Bereich möchte ein Eigentümer eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und damit eine Nutzung realisieren, welche sich in ein Mischgebiet einfügt. Gleichzeitig können dadurch zusätzliche Einschränkungen für den südwestlich ansässigen Betrieb vermieden werden, da das allgemeine Wohngebiet nicht weiter als auch bislang bereits gegeben (B.-Plan Nr. 148 III) an den Betrieb herangeführt wird (s. hierzu auch Kap. 2.5 b).

Auch nach einem aktuellen Urteil des OVG Niedersachsen haben emittierende Betriebe in der Nachbarschaft eines Mischgebietes einen Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters, wenn das Mischgebiet gerade auch in ihrem Interesse als Puffer zu nahegelegener Wohnbebauung festgesetzt wurde (Urteil vom 07.02.2023, Az.: 1 ME 107/22).

Durch die teilweise geplante Baugebietsänderung verbleibt ein nur kleines, drei Grundstücke umfassendes Mischgebiet. Somit kann schon durch eine Nutzungsänderung auf einem Grundstück und eine eher untergeordnete gewerbliche Nutzung, wie vorliegend mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, eine Entwicklung hin zu dem angestrebten Gebietscharakter eingeleitet werden, sodass für die zukünftige Entwicklung nicht auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist, dass sich ein Mischgebietscharakter einstellen kann.

Im Übrigen wird mit der Planänderung der Bauteppich im Plangebiet ausgeweitet und damit die Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude verbessert. Durch die Ausweitung der zulässigen Bautiefe wird insbesondere in den südlichen, rückwärtig gelegenen Bereichen des Plangebietes eine ergänzende Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) ermöglicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert bzw. erfolgt für den südöstlichen Teilbereich eine Anpassung an die im übrigen Bereich getroffenen Regelungen.

Da die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat und insbesondere die zulässige Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m bestehen bleibt und ergänzend auch für den südöstlichen Teilbereich vorgesehen wird, bleibt eine Anpassung der geplanten Bebauung an die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt. Die nachbarlichen Belange werden daher nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Auch erhebliche Beeinträchtigungen durch Verschatt-

tung sind nicht zu erwarten, da eine Bebauung von Norden bzw. Nordosten näher an die Nachbarbebauung herangeführt wird.

Im Plangebiet sind Immissionen durch die Verkehrsbelastung der Schwaneburger Straße (K 297) gegeben. Durch die Änderung der Baugebietsart wird für das allgemeine Wohngebiet der Schutzanspruch der Nutzungen im Gebiet gegenüber Lärmimmissionen um 5 dB(A) erhöht. Für das Plangebiet werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Da diese unabhängig von der Gebietsart für schutzbedürftige Nutzungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten sollen (s. a. Kap. 4.2), ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen.

4.2 Verkehrslärmschutz (Anlage 3)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im Plangebiet eingehalten.

Jedoch sollen im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen als Vorsorgemaßnahme mindestens die gem. DIN 4109 vorgesehenen Maßnahmen und damit für schutzwürdige Nutzungen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden.

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

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend.

Mit der neuen DIN 4109-1 (Stand: Januar 2018) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert 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. Im vorliegenden Fall ist danach der Nachtwert maßgeblich (s. Anlage 3).

Nach den Berechnungen ist entlang der K 297 ein Bereich bis ca. 16 m zur Fahrbahnmitte der K 297 dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis max. 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen. Im

Lärmpegelbereich (LPB) III sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) von 35 dB und für Büroräume und Ähnliches von 30 dB einzuhalten.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II oder I der DIN 4109-1 zuzuordnen. Für diesen Bereich ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Gebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen können.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Friesoythe und in wesentlichen Teilen bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die vorliegende Planung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 19.640 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 7.800 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Flächen überplant werden, die nach den bisherigen Festsetzungen die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wurde im südöstlichen Bereich des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 55 eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt und teilweise mit einem Anpflanz- bzw. für drei Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Planung des Spielplatzes und das Pflanzgebot wurden nicht umgesetzt, die Flächen sind Teil wohnbaulich genutzter Grundstücke. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind nicht mehr vorhanden.

Die Grünfläche erfüllte jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Auch ist keine weitergehende Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Innerhalb des ausgeweiteten Baufeldes sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit diese im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben beseitigt werden können sich, wie auch bei Abrissarbeiten, Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die angrenzend verlaufenden Straßenzüge (Schwaneburger Straße, Schwaneburger Weg) erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über diese Straßen oder den ebenfalls angrenzend verlaufenden Nussbaumweg zu erschließen. Wenn dabei im Bereich der Schwaneburger Straße (K 297) Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der K 297 zu beteiligen.

Sichtdreiecke

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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen

der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 55 bzw. Nr. 149 berücksichtigt. Diese Situation wird vorliegend nicht grundsätzlich geändert.

Oberflächenentwässerung

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

Bereits im Rahmen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 55, 1.Änderung und Nr. 55A wurde die Entwässerungssituation im vorliegenden Siedlungsbereich im Hinblick auf den weiterführenden Vorfluter vom Entwässerungsverband als nicht besonders komfortabel eingestuft. Auch die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass er öffentliche Regenwasserkanal in der Schwaneburger Straße und die Vorflut (Soeste) bereits im Ist-Zustand überlastet sind.

Derzeit besteht lediglich für das Flurstück Nr. 133 ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Flurstücke im südöstlichen Bereich entwässern in den am Südrand verlaufenden Graben. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

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

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

Gewässer III. Ordnung

Am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft abschnittsweise ein Grenzgraben.

Nach den Regelungen im bisherigen Bebauungsplan Nr. 55 (s.a. Kap. 3.3) war angrenzend zum Gewässer lediglich ein ca. 2 m breiter Streifen von Bäumen und Sträuchern frei zu halten bzw. wurde im Bereich der Flurstücke Nr. 152/4 und 152/6 die Baugrenze bis an das Gewässer herangeführt und innerhalb der hier damit bestehenden Baurechte ein Nebengebäude realisiert.

Eine Unterhaltung des Gewässers erfolgte daher bereits bislang von Süden über eine hier angrenzend bestehende öffentliche Grünfläche (Flurstück Nr. 148/6). Über diese kann die Unterhaltung des Gewässers auch weiterhin gesichert werden.

6 Hinweise

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 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) / Klimaschutz

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.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	6.093 qm	31,0 %
Allgemeines Wohngebiet	13.407 qm	68,3 %
Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)	137 qm	0,7 %
Plangebiet	19.637 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt Friesoythe öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

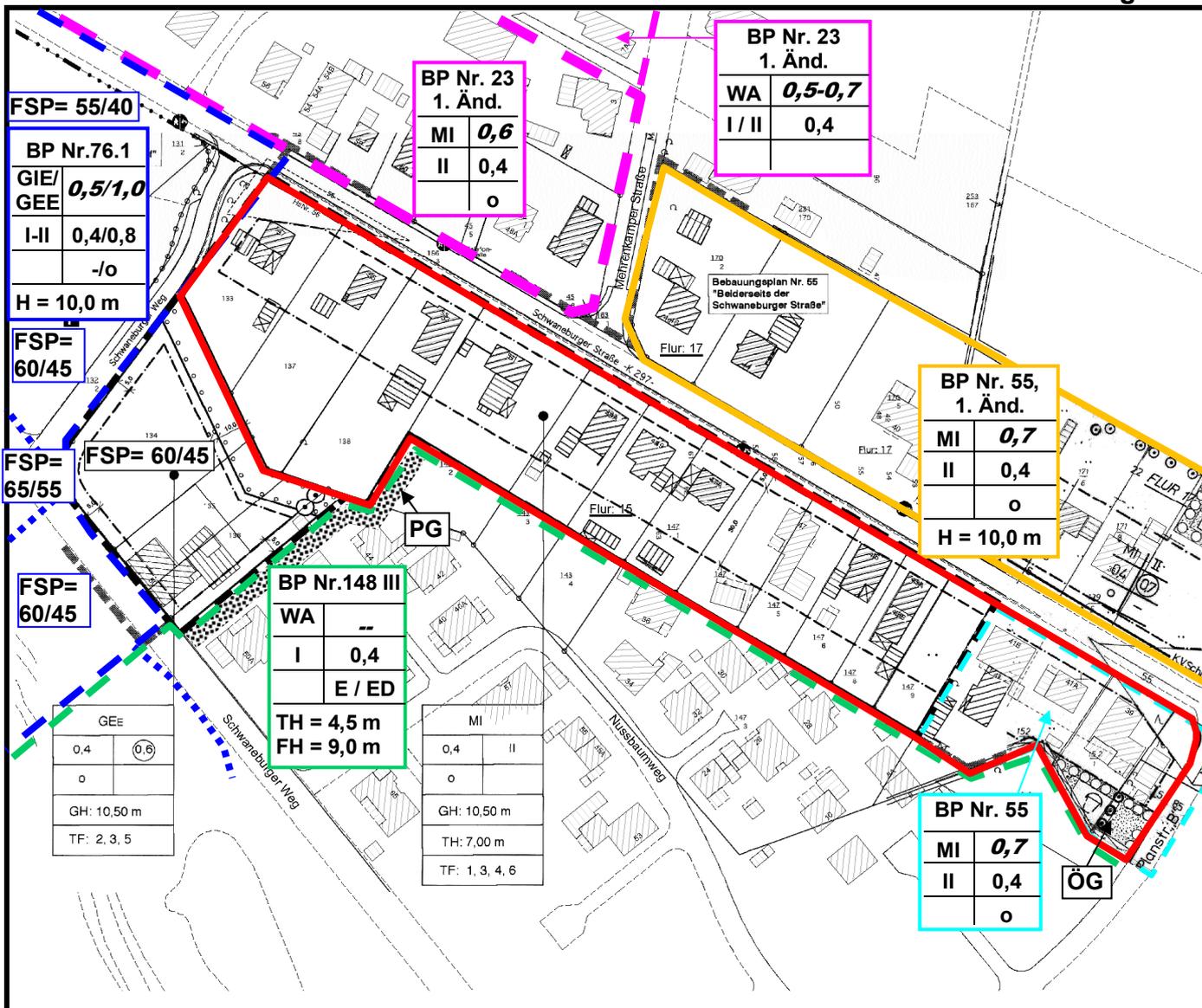
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 149 und umliegende Bebauungspläne
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 17. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Verkehrslärmimmissionen (K 297)
4. Schalltechnischer Bericht (Nr. LL18290.1/01, TÜV Süd, München, 11.09.2023)



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 149, 2. Änderung
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 149
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 55
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76.1
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 23
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung
- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 148 III + 1.Än

Festsetzungen bestehender Bebauungspläne:

MI	Mischgebiet
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet
GIE	eingeschränktes Industriegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,5/0,6	Geschossflächenzahl
I / II	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
TH	maximale Traufhöhe
H/GH	maximale Gebäudehöhe
FSP	flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm tags/nachts
	PG / ÖG Private / Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhalt von Bäumen und Sträuchern

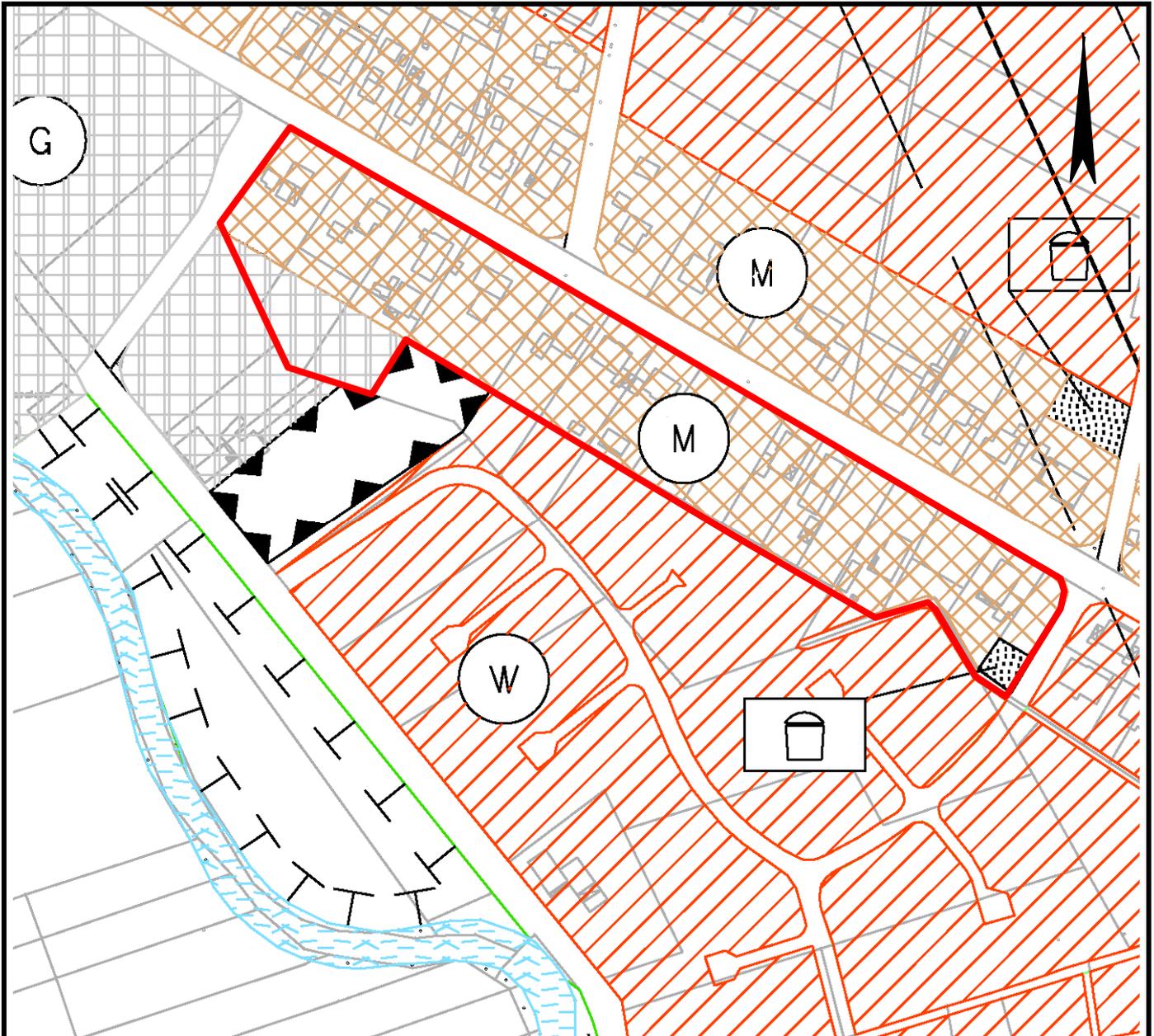
Stadt Friesoythe

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 149A

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen und
umliegende
Bebauungspläne

M ca. 1 : 2.000

09/2023 Büro für Stadtplanung, Oldenburg



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

Legende:

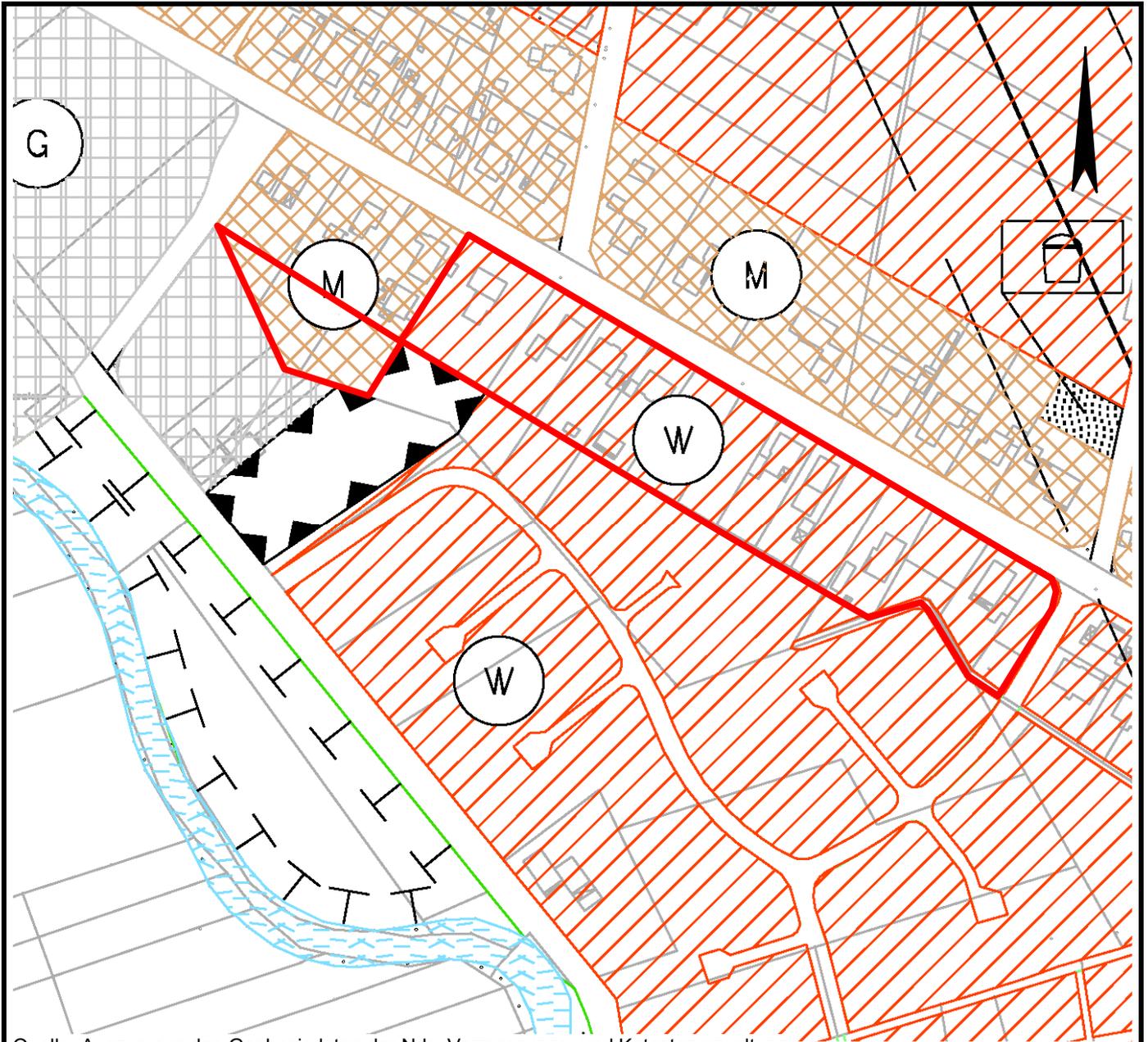
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 149 A
- M Gemischte Baufläche
- W Wohnbauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Hier: ⌂ Spielplatz

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 149A**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

M 1: 2.500



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

Legende:

-  **Geplante 17. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes**
-  **W Wohnbauflächen**
-  **M Gemischte Baufläche**
-  **G Gewerbliche Bauflächen**

Stadt Friesoythe

**Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 149A**

**Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(17. Berichtigung)**

M 1: 2.500

Verkehrsimmissionen – Schwaneburger Straße (K 297)

Berechnung gemäß RLS 90

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

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

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

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

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

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

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
1773	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
1998	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose 2030
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
13	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
5	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
2	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{StrO}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	119,90
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,86
D _{s⊥}	4,52
D _{BM}	-0,37
L _{m 25,T}	59,58
L _{r 13,T}	58,86

Nachts	
M	15,99
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-5,66
D _{s⊥}	4,52
D _{BM}	-0,37
L _{m 25,N}	50,00
L _{r 13,N}	49,28

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden im Abstand von 13 m zur Fahrbahnmitte der K 297 um ca. 3,9 / 4,3 dB (A) tags/nachts überschritten. Die um 5 dB (A) höheren Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden eingehalten.

Tags	
M	119,90
L_{PKW}	30,71
L_{LKW}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
D_{S,L}	1,94
D_{BM}	-1,95
L_{m 25,T}	59,58
L_{r 23,T}	54,71

Nachts	
M	15,99
L_{PKW}	30,71
L_{LKW}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
D_{S,L}	1,94
D_{BM}	-1,95
L_{m 25,N}	50,00
L_{r 23,N}	45,13

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

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

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend.

Mit der neuen DIN 4109-1 (Stand: Januar 2018) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert 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.

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

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 13 m:

Abstandskorrektur nach Gleichung 10 und 11

L_{r 13 tags} = 49,28 + 10 dB (A) = 59,28 dB (A)

+ 3 dB

62,28 dB (A)

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 16 m:

Tags	
M	119,90
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,86
D_{S,L}	3,59
D_{BM}	-0,86
L_{m 25,T}	59,58
L_{r 16,T}	57,45

Nachts	
M	15,99
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-5,66
D_{S,L}	3,59
D_{BM}	-0,86
L_{m 25,N}	50,00
L_{r 16,N}	47,87

+ 3 dBL_{r 16 tags} = 47,87 + 10 dB (A) = **57,87 dB (A)**

60,87 dB (A)

Der Bereich mit einem Abstand bis 16 m zur Fahrbahnmitte der K 297 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP über 60 bis max. 65 dB) der DIN 4109-1 zuzuordnen.

**Bebauungsplan Nr. 149 A
„Tannenkamp“**

der Stadt Friesoythe

- Schalltechnischer Bericht -