



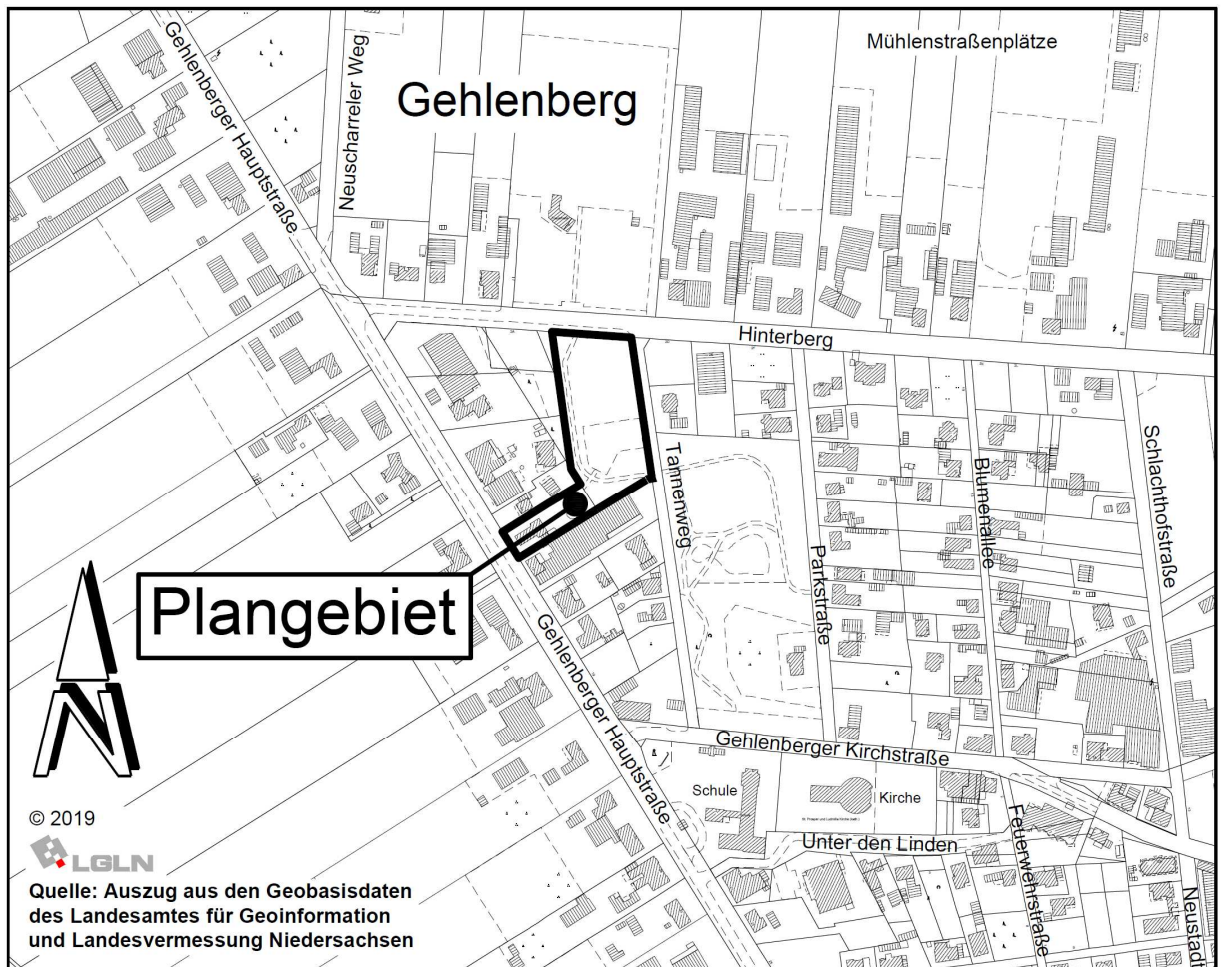
Stadt | Friesoythe

Der Bürgermeister

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung
„Ortsmitte Gehlenberg“
(Ortsteil Gehlenberg)

(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: sandmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND DEREN PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	9
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	12
4.2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ.....	12
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	14
5 HINWEISE.....	16
6 PLANUNGSSTATISTIK.....	17
7 VERFAHREN.....	17
ANLAGEN.....	18

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 „Ortsmitte Gehlenberg“ der Stadt Friesoythe umfasst wesentliche Teile der nordwestlichen Ortslage von Gehlenberg und erstreckt sich westlich der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) bis zum Heimatmuseum im Osten und von der Raiffeisenstraße im Süden bis nördlich der Straße „Hinterberg“ im Norden.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 954/275 und 278/4 sowie Teile des Flurstückes Nr. 279/3 der Flur 3, Gemarkung Gehlenberg im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Gehlenberger Hauptstraße (L 63), im Norden an die Straße „Hinterberg“ und im Osten an die Straße „Tannenweg“ an.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 54 (Rechtskraft seit dem 4.8.1995) umfasst wesentliche Teile der ursprünglichen Ortslage im Nordwesten Gehlenberg und setzt die Flächen beidseitig der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) zum großen Teil als Dorfgebiet (MD 1 bis MD 4) oder Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Schule, Kirche, Post etc.) fest.

Das vorliegende Plangebiet ist im südwestlichen Bereich mit dem Jugendheim bzw. der Kinderbücherei bebaut und dieser Bereich Teil des gegliederten Dorfgebietes (MD 2). Das Flurstück Nr. 278/4 wurde im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im nördlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ festgesetzt. Zwischen der L 63 im Südwesten und dem Tannenweg im Osten wurde eine fußläufige Verbindung vorgesehen (s. Anlage 1).

Für Gehlenberg und Neuvrees wurden gemeinsame Sportanlagen nördlich der Straße „Altenend“ realisiert. Die ehemalige Sportplatzfläche wurde stattdessen im Zuge der Dorfentwicklung als Stellplatzfläche für den Dorfplatz herangezogen, auf dem auch das jährliche Schützenfest stattfindet.

Dem örtlichen Schützenverein fehlt derzeit ein Schießstand. Dieser kann sinnvoll im zentralen Bereich der Ortslage und in räumlicher Nähe zum Schützenplatz umgesetzt werden. Aufgrund dessen und der steigenden Nachfrage nach Nutzflächen weiterer Vereine soll im südlichen Bereich neben dem Schießstand auch ein Vereinsheim entstehen. Für die geplanten Vorhaben sollen durch die Ausweitung des Dorfgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei wird das Flurstück Nr. 278/4 insgesamt einbezogen und die hier bereits entstandene Stellplatzfläche planungsrechtlich beordnet.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

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

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.640 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 54. Das Gebiet ist Teil der bebauten Ortslage von Gehlenberg, von Bebauung sowie öffentlichen Einrichtungen umgeben und auch selbst teilweise bebaut. Durch die Ausweitung des Dorfgebietes soll eine ergänzende Bebauung mit einem Vereinsheim ermöglicht und eine Stellplatzfläche planungsrechtlich beordnet werden.

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

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

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

2.3 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (geändert mit Bekanntmachung vom 17.09.2022) sind für das Plangebiet keine vorrangigen Ziele der Raumordnung dargestellt.

Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Cloppenburg ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung. Westlich des Plangebietes grenzt eine als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dargestellte Fläche an. Weitere, entsprechend dargestellte Flächen befinden sich nördlich der Straße „Hinterberg“ und ca. 100 m südöstlich im Bereich des Dorfparks.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friesoythe ist der westliche Teil des Plangebietes, wie auch die weiteren Flächen beidseitig der als Hauptverkehrsstraße dargestellten Gehlenberger Hauptstraße (L 63), als Dorfgebiet dargestellt.

Der südöstliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt, an die sich nördlich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz, Festwiese“ anschließt.

Mit der vorliegenden Planung soll die Festsetzung als Dorfgebiet nach Osten ausgeweitet werden und die bisherige Grünfläche sowie den südlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche einbeziehen. Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan für den südöstlichen Bereich entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung eines Dorfgebietes zu berichtigen (s. Anlagen 2.1 und 2.2).

2.5 Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teil des im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzten Dorfgebietes und mit dem Jugendheim / Kinderbücherei und einer Grillhütte bebaut. Am nordwestlichen Rand verläuft eine Fußwegeverbindung, welche im Weiteren südlich der Stellplatzfläche zur Straße „Tannenweg“ verläuft. Der Weg wird im östlichen Bereich an seiner Südseite von Gehölzen begleitet. Die nördlich anschließende Fläche ist als Stellplatzfläche versiegelt bzw. stellt sich im Bereich des Dorf-/Festplatzgeländes als Rasenfläche dar. Westlich der Stellplatzfläche führt eine weitere Fußwegeverbindung entlang des Festplatzes nach Norden zur Straße „Hinterberg“.

Unmittelbar östlich verläuft die Straße „Tannenweg“, an den sich innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes wohnbaulich genutzte Grundstücke und nach Südosten der örtliche Dorfpark und ein Seniorenzentrum anschließen.

Südwestlich angrenzend verläuft die Gehlenberger Hauptstraße (L 63). Die Bebauung beidseitig der Landesstraße ist in Höhe des Plangebietes durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Betrieben, gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Tankstelle, Möbeltischlerei, Taxiunternehmen etc.) und Wohngebäuden geprägt. Der Bereich ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 54 entsprechend als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

2.6 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich insbesondere in der Ortsrandlage von Gehlenberg noch landwirtschaftliche Betriebe. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 54 und des darin gegliedert festgesetzten Dorfgebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 54 (Rechtskraft 4.8.1995) überplante bereits den Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte Gehlenberg“ vom 31.1.1974 und diene insbesondere dazu, die innerhalb der Ortslage miteinander konkurrierenden Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen, öffentliche Einrichtungen) städtebaulich zu beordnen. In diesem Zuge wurde auch ermittelt, in welchen Bereichen der Ortslage unter Beachtung der Voraussetzungen des Bestandes und der betrieblichen Entwicklungen einerseits und dem Schutzanspruch insbesondere der vorhandenen Wohnnutzungen andererseits für die landwirtschaftlichen Betriebe Entwicklungsspielräume gegeben sind.

Im Ergebnis wurden die Flächen im nördlichen und westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 und dabei auch der westliche Teil des vorliegenden Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Das Dorfgebiet wurde weitergehend gegliedert (MD 1, 2, 2.1, 3 und 4).

Die vorliegende Planung dient der geringfügigen Erweiterung des Dorfgebietes, um den Neubau eines Schützen- bzw. allgemeinen Vereinsheimes zu ermöglichen. Auch die bereits realisierte Stellplatzfläche wird in diese Baugebietsfestsetzung einbezogen. Ein Vereinsheim ist, wie auch das bestehende Jugendheim/Kinderbücherei, als Gemeinbedarfsanlage innerhalb eines Dorfgebietes allgemein zulässig. Wesentliche Veränderungen der bereits bestehenden Situation ergeben sich durch die geplante Abrundung des Dorfgebietes somit nicht.

b) Gewerbelärmimmissionen

Die im Umfeld des Plangebietes entlang der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 und fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den gesetzten Rahmen eines Dorfgebietes ein.

c) Dorf-/Festplatz

Im östlichen Bereich des Plangebietes schließt sich nach Norden der Dorf-/Festplatz von Gehlenberg an. Auf dem Platz findet einmal jährlich das örtliche Schützenfest statt. Diese Festveranstaltung ist als seltenes Ereignis einzustufen und findet eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung. Unzumutbare Beeinträchtigungen der umliegend innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes vorhandenen Wohnnutzungen sind nicht gegeben.

d) Verkehrsimmissionen

Mit der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar südwestlich des Plangebietes.

Auf der L 63 wurde bei der Verkehrszählung 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2.700 Kfz ermittelt. Der Schwerlastverkehr (p) betrug mit 300 Fahrzeugen anteilig 11,1 %.

Für das vorliegende Plangebiet wurde daher eine Verkehrslärberechnung durchgeführt (s. Anlage 3).

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

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert von 2.849 Kfz/24 h).

Danach werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h die für ein Dorfgebiet in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2023) genannten Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts im westlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der L 63 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV, maßgebliche Außenlärmpegel >65 - 70 dB) der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) zuzuordnen. Ein weiterer Bereich bis zu 32 m zur Fahrbahnmitte der L 63 ist dem Lärmpegelbereich (LPB) III der DIN 4109-1 (maßgebliche Außenlärmpegel >60 - 65 dB) zuzuordnen.

(zu den Auswirkungen s. Kap. 4.2)

e) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Änderungsgebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

Wie beschrieben, wurde der westliche Teil des Plangebietes im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 54 bereits als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Zielsetzung bleibt mit der vorliegenden Planänderung im Grundsatz bestehen. Das Dorfgebiet wird jedoch durch den Einbezug einer bisherigen öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ und einer Verkehrsfläche (Fußweg) insbesondere nach Osten ausgeweitet, um eine ergänzende Bebauung mit einem Vereinsheim mit Schießstand zu ermöglichen.

Eine Sportanlage ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden, sondern es wurde eine Stellplatzanlage geschaffen. Die Stellplatzfläche wird insgesamt in die Baugebietsfestsetzung einbezogen, wodurch randlich auch in die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Dorfplatz“ eingegriffen wird.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Dorfgebiet gegliedert und im vorliegenden Bereich als Teil des MD 2 (s. Anlage 1) wurden die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 7 BauNVO ausgeschlossen. Damit waren bislang neben sonstigen Wohngebäuden, u.a. auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Tatsächlich ist mit dem Jugendheim / Kinderbücherei jedoch bereits eine kulturelle Anlage vorhanden und mit dem Vereinsheim ist ergänzend eine entsprechende Anlage vorgesehen.

Daher sollen im vorliegenden Teil des Dorfgebietes lediglich sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Darüber hinaus sollen auch die in einem Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die Stadt hat bewusst Vergnügungsstätten in Bereichen des Hauptortes zugelassen. In Gehlenberg besteht dagegen, aufgrund der noch dörflichen Struktur des Ortsteils, für eine solche Einrichtung kein Bedarf.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der nördliche Teil des Plangebietes bleibt als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und soll weiterhin dem Erhalt des Dorfplatzes bzw. der Nutzung für regelmäßige Festveranstaltungen dienen. Die Fläche wird daher durch die Zweckbestimmung „Festplatz“ konkretisiert. Mit der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist die Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Zulässig sein sollen die Herstellung von befestigten Flächen als Wege- und Stellplatzfläche bzw. als Aufstellfläche für fliegende Bauten. Darüber hinaus sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst. Die Vorschriften der BauNVO finden daher auf sie keine unmittelbare Anwendung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sind für Flächen für den Gemeinbedarf nicht vorgeschrieben und wurden im ursprünglichen Bebauungsplan auch nicht gefasst. Sie werden auch weiterhin für diese Fläche nicht für erforderlich gehalten.

Für das Dorfgebiet im westlichen Bereich setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Südlich angrenzend wurde im Ursprungsplan dagegen für die Dorfgebietsflächen eine GRZ von 0,6, max. II Vollgeschosse und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der ergänzend geplanten Bebauung und des bestehenden Versiegelungsgrades durch die Stellplatzfläche sollen sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im geplanten Dorfgebiet an den südlich angrenzend getroffenen, höheren Werten orientieren. Für das Dorfgebiet wird daher eine GRZ von 0,6 und, bei unverändert zulässigen zwei Vollgeschossen, eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Darüber hinaus wurde die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen für die Dorfgebietsflächen im Ursprungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt. Diese Festsetzung soll weiter Bestand haben. Der untere Bezugspunkt wird lediglich geringfügig modifiziert und auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper bezogen. Bei der Bestimmung der Firsthöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für den westlichen Teil des Plangebietes war bislang eine offene Bauweise festgesetzt. Damit waren im westlichen Bereich des Plangebietes bisher Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig.

Mit dem Vereinsheim mit Schießstand ist eine ergänzende Bebauung geplant, die das Maß von 50 m überschreitet. Für das Dorfgebiet wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässt. Dies entspricht der auch südlich angrenzend getroffenen Regelung und der hier vorhandenen Bebauung, welche ebenfalls eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist.

Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 54 setzt im bisherigen Dorfgebiet zu den im Gebiet und angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe fest. Nach Süden schließen die Baugrenzen an den weiteren Bauteppich an.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich nach Norden und Osten ausgeweitet und die östliche Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Die bisher festgesetzte fußläufige Verbindung wird überplant und die nördliche Baugrenze wird an das geplante Vorhaben angepasst. Nach Süden schließt der Bauteppich unverändert an den bestehenden Bauteppich an.

Zudem wird durch Text ergänzend geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind.

Diese Regelung dient dazu, gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die o.g. Anlagen zulässig sein.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird die bisherige öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ im südöstlichen Bereich des Plangebietes überplant, da für die Ortschaften Gehlenberg und Neuvrees die Sportanlagen südlich von Gehlenberg im Bereich der Straße „Altenend“ umgesetzt wurden.

Die Festsetzung einer Sportplatzfläche ist im vorliegenden Bereich daher nicht weiter erforderlich. Tatsächlich wurde die Fläche bereits teilweise für die Anlage einer Stellplatzanlage genutzt. Die Stellplatzfläche wird daher in die vorliegende Planung einbezogen und insgesamt dem Dorfgebiet zugeordnet.

Der am Nordrand des Plangebietes festgesetzte Pflanzstreifen wird übernommen. In diesem Bereich sind einzelne Eichenbäume vorhanden. Ergänzend wurde abschnittsweise eine Laubhecke angepflanzt. Diese werden als zu Erhalten festgesetzt.

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im westlichen Bereich des Plangebietes ist von Südwesten über die Gehlenberger Hauptstraße (L 63) und die Stellplatzfläche ist von Osten über den Tannenweg erschlossen. Das geplante Vereinsheim kann ebenfalls über den Tannenweg erschlossen werden. Die Straße hat Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich der Straße „Tannenweg“ in die Straße „Hinterberg“ wird zur Sicherstellung der Anfahrtsicht ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen 3/70 m aufgenommen. Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können jedoch zugelassen werden.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. Nr. 54 berücksichtigt. Für die ergänzend geplante Bebauung dürfte daher der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich sein.

Oberflächenentwässerung (Anlage 4)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet bzw. wird dieses für die vorhandene Bebauung und die Stellplatzfläche über eine Regenwasserleitung der innerhalb des östlich gelegenen Dorfplatzes vorhandenen Regenrückhalteanlage zugeleitet. Von dieser Anlage wird das anfallende Regenwasser sukzessive wieder an die Natur abgegeben.

Diese Regelung soll auch für die ergänzend geplante Bebauung vorgesehen werden, wobei im Plangebiet auch Maßnahmen zur Versickerung, Drosselung und Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwassers umgesetzt werden sollen (sog. „Schwammdorfkonzept“, s. Anlage 4).

Für die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist eine Löschwassermenge von:

96 cbm pro Stunde (3.200 l/min) bei MD/MI

über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich

Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht

werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung wird das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 54 ausgewiesene Dorfgebiet zu Lasten einer öffentlichen Grünfläche, einer Verkehrsfläche (Fußweg) und Teilen einer Gemeinbedarfsfläche um ca. 3.340 qm nach Osten und Norden ausgeweitet. Hiervon wird ca. die Hälfte der Fläche für das geplante Bauvorhaben in Anspruch genommen. Für den nordöstlichen Teilbereich erfolgt ein Einbezug lediglich zur Anpassung an die bereits entstandene Situation (Stellplatzfläche). Änderungen sind in diesem Teilbereich, wie auch im Bereich der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“, derzeit nicht vorgesehen.

In die westlich angrenzend mit dem Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzten Pflanzstreifen (s. Anlage 1) wird nicht eingegriffen. Die hier vorhandenen Gehölze, welche die westlich vorhandene Bebauung zur Stellplatzfläche und zum Festplatz abgrenzen, bleiben somit von der Planung unberührt bestehen.

Das Vereinsheim mit Schießstand soll im südöstlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Der Schießstand wird innerhalb des geplanten Gebäudes realisiert, um Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung zu vermeiden. Insgesamt hat sich das Vorhaben in den gesetzten Rahmen eines Dorfgebietes einzufügen. Durch die Planung sind daher keine erheblichen zusätzlichen Konflikte zu erwarten.

Eine Nachbarbebauung grenzt nur im Süden unmittelbar an. Dabei handelt es sich um eine Gewerbehalle (Möbeltischlerei), an die die Bebauung von Norden näher herangeführt wird, sodass erhebliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Verschattung, nicht zu erwarten sind. Zudem werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, an die dort bestehenden Möglichkeiten angepasst.

Nach Auffassung der Stadt werden daher die nachbarlichen Belange durch die Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Verkehrslärmschutz

(Anlage 3)

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat, werden die für ein Dorfgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im westlichen Bereich des Plangebietes überschritten (s. Kap. 2.6 und Anlage 3).

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in dicht besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein

durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall), aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend vorhandener Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem grenzt das Plangebiet nur auf einem kurzen Abschnitt an die L 63 an.

Für schutzbedürftige Nutzungen ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) sicherzustellen. Diese ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Sofern die Differenz der Lärmimmissionen zwischen Tag- und Nachtwert jedoch weniger als 10 dB(A) beträgt, wird - neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum ermittelten Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB(A) gegeben und dieser Wert als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ ($MALP - L_a$) zugrunde gelegt. Damit wird in der DIN 4109-1 das größere Schutzbedürfnis für den Nachtzeitraum berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf die Gehlenberger Hauptstraße (L 63) jedoch der Tagwert maßgeblich.

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 65 dB(A) bis 70 dB(A), wie am westlichen Rand des Plangebietes bis zu einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte der L 63 gegeben (entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach früheren Fassungen der DIN 4109), sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen nach der DIN 4109-1 bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) von 45 dB einzuhalten.

Ein weiterer Bereich bis zu einem Abstand von ca. 32 m zur Fahrbahnmitte der L 63 ist dem Lärmpegelbereich (LPB) III der DIN 4109 zuzuordnen. Im LPB IV sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,ges}$ von 40 dB und im LPB III von 35 dB einzuhalten.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind diese Anforderungen auch bei Belüftung sicher zu stellen (z.B. durch schalldämpfende

Lüftungssysteme oder Anordnung der Fenster auf den schallabgewandten Fassadenseiten). Für Büroräume und Ähnliches sind jeweils um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

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

Für schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone wird festgesetzt, dass sie auf den der L63 lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen sind. Auf der der Schallquelle zugewandten Seite sollen sie nur zulässig sein, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand, Gebäude) geschützt werden. Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungsspiegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren. Aufgrund der vorhandenen Bebauung greifen die Maßnahmen jedoch nur bei Neubauvorhaben oder baulichen Veränderungen.

Der restliche, überwiegende Bereich des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II oder I der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an schutzwürdige Nutzungen, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt einen bereits teilweise als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar, welcher mit der vorliegenden Planung insbesondere nach Osten erweitert bzw. abgerundet wird. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind keine Änderungen vorgesehen. Wie in Kap. 2.2 dargelegt, kann die Planung im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgenommen werden.

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

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchfüh-

zung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 8.640 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, sodass der Schwellenwert im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht wird. Die festgesetzte Grundfläche im MD beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ca. 2.820 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit jedoch Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche jedoch keine Kompensationsfunktion. Das Plangebiet war bereits bei Aufstellung des Ursprungsplanes Teil der Ortslage von Gehlenberg. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sollen jedoch mit Umsetzung der Planung im Plangebiet auch Grüngestaltungselemente (z.B. Anlage einer Blühwiese) realisiert werden.

Artenschutz

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

Aus der Überplanung einer bislang festgesetzten öffentlichen Grünfläche können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Die Fläche wurde in Teilen bereits durch eine Stellplatzanlage und Wegeflächen versiegelt und stellt sich im Übrigen überwiegend als intensiv gepflegte Scherrasenfläche dar, welche sich nach Norden fortsetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind jedoch auch Gehölzstrukturen vorhanden, für die, durch die hier ergänzend geplante Bebauung von einer teilweisen Beseitigung auszugehen ist.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes 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 Gebiet und im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung dennoch nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitäts-

phase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) durchgeführt. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Abrissarbeiten sowie Fällarbeiten von Gehölzen, die Höhlen oder Rindenabplatzungen aufweisen, dürfen nur mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Hinweise

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

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

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung der Baumaßnahme das „Merkblatt zum Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen“ zu beachten ist. Dies steht auf der Internetseite des Landkreises Cloppenburg unter folgen dem Pfad zum Download zur Verfügung: Bauen & Umwelt- Bauen- Formulare und Merkblätter Bauen allgemein-Weitere Vordrucke und Nachweise im Genehmigungsverfahren.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / § 32a NBauO

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. 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. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

Zum 1.1.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Stadt Friesoythe liegt ein solcher Plan jedoch bisher nicht vor.

6 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf „Festplatz“	3.932 qm	45,5 %
Dorfgebiet	4.707 qm	54,5 %
Plangebiet	8.639 qm	100 %

7 Verfahren

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

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

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

Satzungsbeschluss

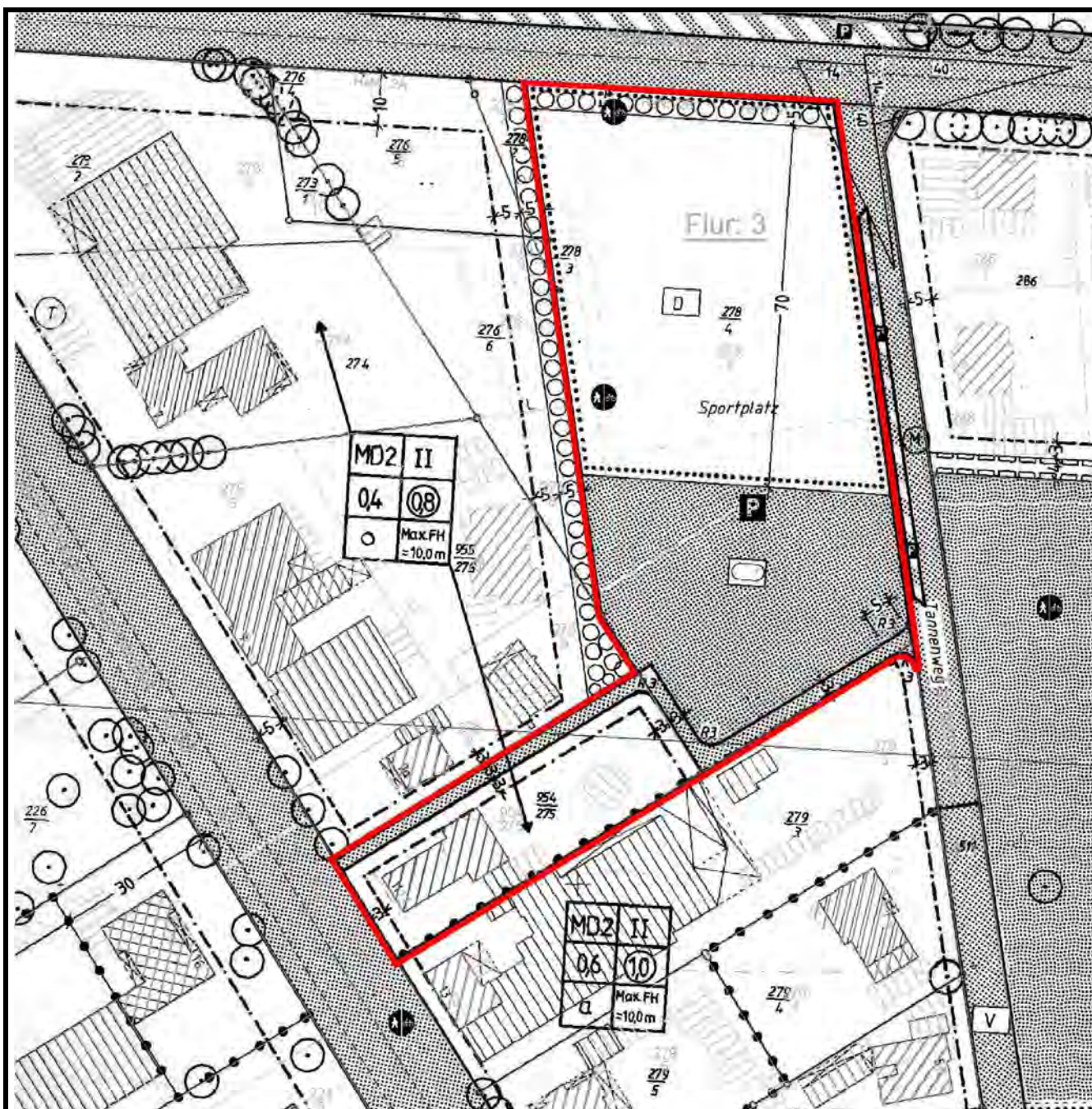
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Friesoythe, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im B.-Plan Nr. 54
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante 19. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
3. Verkehrslärberechnung L 63
4. Oberflächenentwässerungskonzept



Legende:

■ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 54:

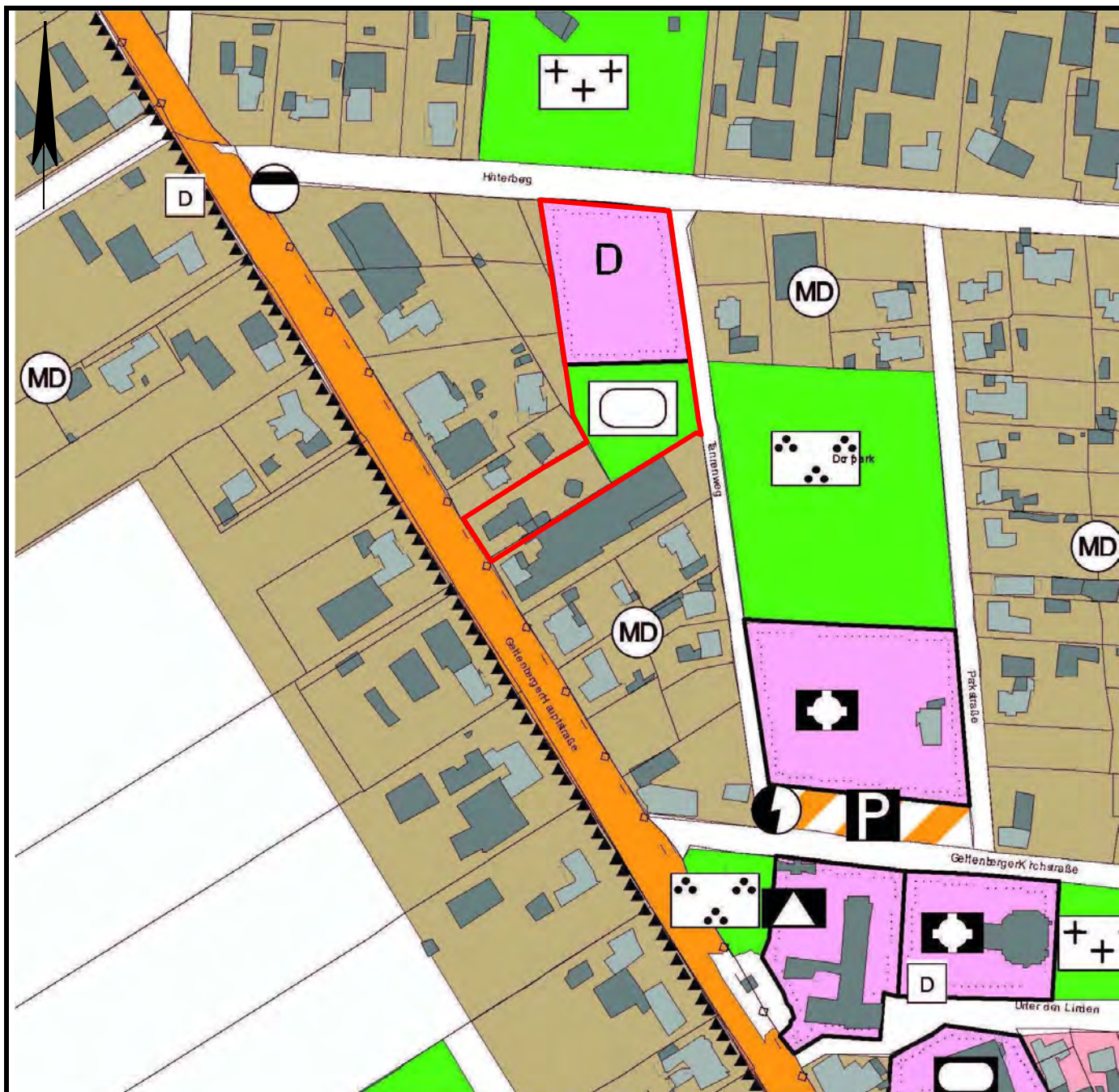
MD	Dorfgebiet
■	Fläche für Gemeinbedarf, hier: D Dorfplatz
0,4/0,6	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m)
FH	maximale Firsthöhe 10,0 m
■	öffentliche / private Grünflächen
○	Sportplatz
○	Zu erhaltender Einzelbaum
■	Straßenverkehrsfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Stadt Friesoythe

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 54,
2. Änderung

Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 54

- unmaßstäblich -



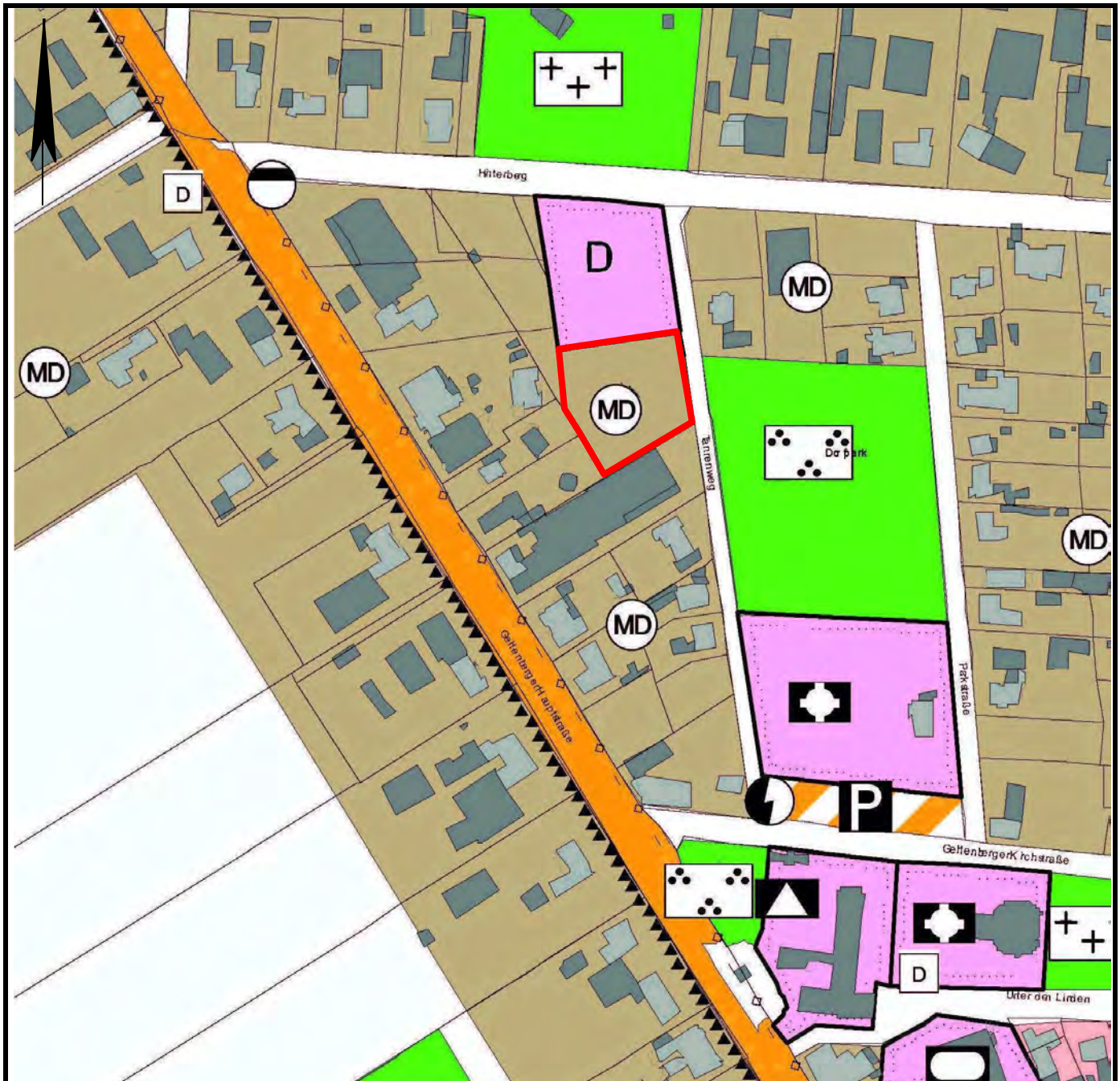
Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 54, 2. Änderung
- MD Dorfgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
 - D Dorfplatz, Festwiese
 - Friedhof
 - Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
 - Schule
 - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Hauptver- /entsorgungsleitungen (unterirdisch)
- Versorgungsanlagen, hier: Abwasser
- Örtliche Straßen / Flächen für die Landwirtschaft
- Parkanlage
- Sportplatz

Stadt Friesoythe

Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 54,
2. Änderung

Bisherige
Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
- unmaßstäblich -



Legende:

- Geplante 19. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- MD Dorfgebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
 - D Dorfplatz, Festwiese
 - Friedhof
 - Parkanlage
 - Sportplatz
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
 - Schule
 - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße
- Hauptver- /entsorgungsleitungen (unterirdisch)
- Versorgungsanlagen, hier: Abwasser
- Örtliche Straßen / Flächen für die Landwirtschaft

Stadt Friesoythe

Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 54,
2. Änderung

Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(19. Berichtigung)
- unmaßstäblich -

Verkehrsimmissionen – Gehlenberger Hauptstraße (L 63)

Berechnung gemäß RLS 90

Mit der Gehlenberger Hauptstraße (L 63) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße unmittelbar südwestlich des Plangebietes.

Auf der L 63 wurde bei der Verkehrszählung 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2.700 Kfz ermittelt. Der Schwerlastverkehr (p) betrug mit 300 Fahrzeugen anteilig 11,1 %.

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

Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wurde daher den Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert 2.849 Kfz/24h).

Das Plangebiet soll angrenzend an die Gehlenberger Hauptstraße (L 63) unverändert als Dorfgebiet festgesetzt werden:

	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 vorhandene Bebauung hält zur Mitte der Fahrbahn der L 63 einen Abstand von ca. 19 m ein. Die westliche Baugrenze wird unverändert mit einem Abstand von ca. 16 m zur Fahrbahnmitte festgesetzt

Gehlenberger Hauptstraße (L 63)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
2700	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung (2021)
2849	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
16	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,6	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
9	J	Zeitspanne für Planungshorizont
16	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
8	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	170,96
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-3,68
D _{S⊥}	3,59
D _{BM}	-0,86
L _{m 25,T}	63,27
L _{r 16,T}	62,32

Nachts	
M	22,79
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,37
D _{S⊥}	3,59
D _{BM}	-0,86
L _{m 25,N}	53,07
L _{r 16,N}	52,12

In einem Abstand von 16 m zur Fahrbahnmitte der L 63 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet von 60 / 50 dB(A) um ca. 2,3 / 2,1 dB(A) tags / nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Anlage 3

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

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschemissionen maßgebend. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Januar 2018) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall ist der Tagwert maßgeblich.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 16 m:

+ 3 dB (A)

$L_r 16 = 62,32 \text{ dB (A)}$

65,32

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 17 m:

Tags	
M	170,96
L_{pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-3,68
D_{S,L}	3,31
D_{BM}	-1,03
L_{m 25,N}	63,27
L_{r 17,N}	61,88

+ 3 dB(A)

$L_r 17 = 61,88 \text{ dB (A)}$

64,88

Der Bereich bis 17 m zur Fahrbahnmitte der L 63 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel >65-70 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 32 m:

Tags	
M	170,96
L_{Pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-3,68
D_{S,L}	0,43
D_{BM}	-2,87
L_{m 25,N}	63,27
L_{r 32,N}	57,15

+ 3 dB(A)L_{r 32} = 57,15 dB (A)

60,15

Der Bereich zwischen 17-32 m zur Fahrbahnmitte der L 63 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel > 60-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Gehlenberger Hauptstraße - L 63

