

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“

gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung

02.10.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes	7
4.3.1	Gewerbelärm	8
4.3.2	Verkehrslärm	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	9
4.5	Altlasten (Abtablagerungen, Altstandorte)	9
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
4.7	Kampfmittel	10
5.0	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Private Grünflächen	12
5.5	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.6	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.8	Wasserflächen	13
5.9	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	13
5.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	14
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	16
7.1	Rechtsgrundlagen	16
7.2	Planverfasser	16

ANLAGE

ITAP GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße. Oldenburg, 09.02.2010.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ im Ortsteil Flachsmeer angesichts aktuellen Bedarfs zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005, die den Bereich als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO darstellt. Folglich wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB entwickelt.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebotes, indem durch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) weitere Stellplätze und dadurch eine Attraktivitätssteigerung geschaffen sowie eine bessere Ausnutzung des Baufeldes gewährleistet wird. Zu diesem Zweck wird der Schutzstatus der Wallhecken im westlichen und mittigen Bereich des Plangebietes aufgehoben, sodass der dazugehörige Wallheckenschutzstreifen entfällt und zukünftig anderweitig genutzt werden kann. Die eigentlichen Wallhecken bleiben erhalten und werden als private Grünflächen überlagernd als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Alle weiteren Inhalte des Ursprungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse werden übernommen.

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung wurden die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schall- und Verkehrsproblematik bereits im Rahmen der Erstellung des Ursprungsplanes durch die Erarbeitung eines entsprechenden Fachgutachtens geprüft und die ermittelten Ergebnisse in die Planung übernommen (vgl. Kap. 4.3, 5.9, 5.10).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ wurde auf Grundlage des vom Vermessungsbüro Dirk Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ befindet sich im Ortsteil Flachsmeer und umfasst eine ca. 1,3 ha große Fläche nördlich des Kreuzungsbereiches Papenburger Straße (K 24) / Königstraße (K 60). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ befindet sich im Ortsteil Flachsmeer und ist geprägt durch gemischte Nutzungsstrukturen, die dem Wohnen sowie dem Dienstleistungsgewerbe dienen. Im Südwesten des Geltungsbereichs verläuft der Königswegschloot, teilweise verrohrt und teilweise als offener Graben, in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet. Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen.

Nordwestlich, an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich die baulichen Anlagen eines Sonderpostenmarktes, einer Drogerie und eines Supermarktes mit umgebenden Stellplatzflächen. Südlich und östlich des Plangebietes grenzen weitere gemischte Nutzungsstrukturen an. Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Flachsmeer durch aufgelockerte Siedlungsstrukturen gekennzeichnet, die überwiegend dem Wohnen dienen. Teilflächen weiter östlich, südlich und westlich des Plangebietes sind durch Grünstrukturen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist der Ortsteil Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ verfolgte Ziel der Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Der zeichnerischen Darstellung zufolge wird das Plangebiet sowie die Umgebung im Ortsteil Flachsmeer als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Grundsätzlich sind zukunftsweisende Umstrukturierungen in verträglicher Form zu unterstützen. Ferner wird die Papenburger Straße (K 24) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung

mit regional bedeutsamen Busverkehr und die Königstraße (K 60) als Hauptstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Darüber hinaus sind die ländlichen Ortschaften bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ ist die Funktion des Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft einer Stärkung des vorhandenen Dienstleistungsangebotes unterzuordnen. Somit ist das verfolgte Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen der Neuaufstellung (Erweiterung und 1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“. Dieser setzt sowohl Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO wie auch sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO fest. Darüber hinaus werden Wallhecken, zu erhaltende Einzelbäume, Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die darin enthaltenden Festsetzungen, vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße“ angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt.

Aktueller Zustand

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 wird gemäß der Ursprungsplanung im überwiegenden Teil von den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) eingenommen. Darüber hinaus erfolgt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Festsetzung einer Wasserfläche. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und im zentralen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Diesen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgelagert, die als Wallheckenschutzstreifen der freien Sukzession zu überlassen sind.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecke). Diese werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 nicht weiter als Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechts festgesetzt. Der Gehölzbestand wird durch private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 erfolgt in der zugrunde liegenden Ursprungsplanung die Festsetzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts. Dabei handelt es sich um gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile, hier: Wallhecken. Diese werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 auf einer Länge von 140 m nicht weiter als Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechts festgesetzt. Da der Gehölzbestand durch private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert wird, ergibt sich für den Verlust des Schutzstatus ein Kompensationsbedarf im Verhältnis 1:2. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer wird der Berechnung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit der Wallhecken zugrunde gelegt. Demnach kann der Wallheckenabschnitt, der auf die Papenburger Straße zuläuft, unberücksichtigt bleiben, da es sich um eine neuangelegte Wallhecke mit standortfremden Gehölzen handelt. Es verbleiben somit rd. 100 m Wallhecken (mittlere Wertigkeit), die nicht länger als Schutzobjekt festgesetzt werden und im Verhältnis 1:2 kompensiert werden müssen. Es ergibt sich somit ein Kompensationserfordernis von 200 m Wallheckenneuanlage.

Darüber hinaus ist der in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum, der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 nicht weiter zum Erhalt festgesetzt wird, in gleicher Art zu kompensieren. Demnach ist im Bereich der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Einzelbaum (Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm (3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Anlage einer Wallhecke (ca. 200 m)

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer erfolgt die Neuanlage einer Wallhecke im Ortsteil Flachsmeer (Flurstück 85/4), Flur 2, Gemarkung Flachsmeer) auf einer Länge von insgesamt rd. 230 m von denen rd. 200 m für die Deckung des im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 entstehende Kompensationsdefizit herangezogen werden können. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss der hier vorliegenden Bauleitplanung.



Abbildung 1: Lage des Flurstücks 85/4, Flur 2, Gemarkung Flachsmeer mit skizzenhafter Darstellung der neu anzulegenden Wallhecke auf insgesamt 230 m (grüne Linie) (Quelle: LBEG 2019)

Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienten. Wallhecken sind nach § 22 (3) NAG-BNatSchG besonders geschützt. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig.

Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

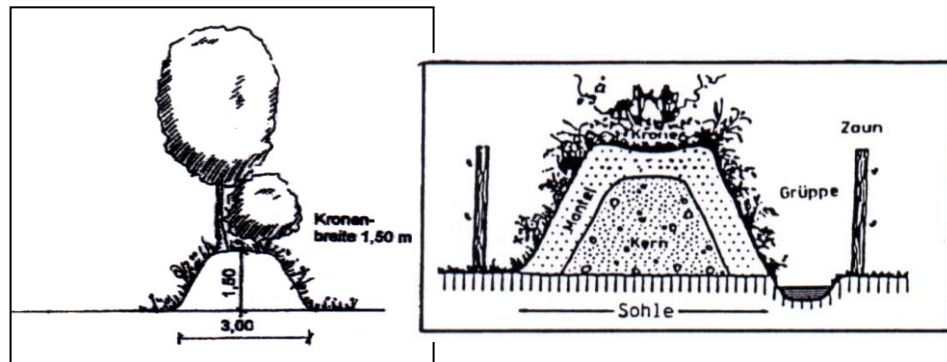


Abbildung 1: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte, heimische Laubgehölze zurückgegriffen.

Zu verwendende Bäume:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Quercus petraea</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Zu verwendende Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang der gepflanzten Bäume und Sträucher sind entsprechende Exemplare nachzupflanzen. Das Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer ist zu berücksichtigen.

Mit den entsprechenden Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote,

da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen.

Die Oberflächenentwässerung wird, wie in der Neuaufstellung (Erweiterung und 1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königsstraße“ und durch die wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung vom 15.12.2010 (Az.: III/68-ekli-8/1-115/10-PG-157/2010) bereits hinreichend abgehandelt. Darin wird der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers über zentral gelegene Rohrleitungen in das nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Regenrückhaltebecken und von dort in den Königswegschloot (Gewässer II. Ordnung) abgeleitet. Darüber hinaus wird innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) das Oberflächenwasser durch Verrieselung geregelt in den Boden eingebracht, während innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) das Oberflächenwasser in den Königswegschloot abgeleitet wird. Dadurch, dass sich die geringfügigen Erhöhung der GRZ in der Hauptsache auf Nebenanlagen bezieht, da die überwiegenden Bereiche bereits durch Hauptanlagen bebaut sind sowie aufgrund der Tatsache, dass viele der realisierten Stellplätze in Form von Rasengittersteinen errichtet wurden, sind größere Veränderungen bzw. Auswirkungen in Bezug auf die Oberflächenentwässerungssituation durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Hierbei sind insbesondere die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um ein konfliktfreies Nebeneinander der im Plangebiet befindlichen und umgebenden Nutzungen zu ermöglichen, wurden die angrenzend des Plangebietes (Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen) ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung untersucht.

Anlässlich dessen hat das Institut für technische und angewandte Physik (ITAP) GmbH, Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt¹.

4.3.1 Gewerbelärm

Innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ erfolgt die Übernahme der Festsetzung von Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) aus dem Ursprungsplan. Schutzbedürftige Wohnbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen außerhalb des Plangebietes kommen könnte, befindet sich zu allen Seiten des Geltungsbereiches. Daher wurden durch das vorgenannte schalltechnische Gutachten die Schallschutzmaßnahmen des Ursprungsplanes zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor den gewerblichen Geräuschimmissionen des Lebensmittelmarktes außerhalb des Plangebietes in Form von Lärmemissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten übernommen. Somit sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die hier angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) und innerhalb des Plangebietes vorhandenen Mischgebiete (MI) folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts
Mischgebiete (MI):	60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts

Der Inhalt des Gutachtens berücksichtigt zudem die Vorbelastung von gewerblichen Betrieben und Anlagen in der Umgebung, die von zwei Gastronomiebetrieben, einem Lebensmitteleinzelhandel und einer Fahrschule zu erwarten sind.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen werden einzelne Teilflächen des Plangebietes mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691. Die Emissionskontingente werden für die einzelnen Teilflächen so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes überschritten wird. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.9)

Die ermittelten Emissionskontingente schöpfen die Planwerte im Tag- und Nachtzeitraum ausschließlich an einem Immissionsort (IP 7) vollständig aus. Gem. DIN 45691 ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.9).

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird Rechnung getragen.

4.3.2 Verkehrslärm

Weiterhin ist es notwendig, die von der Papenburger Straße (K 24) sowie von der Königstraße (K 60) auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Für die Beurteilung des Verkehrslärms gem. RLS-90 wurden innerhalb

¹ ITAP GMBH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ der Gemeinde Westoverledingen, Oldenburg, 09. Februar 2010

des erstellten Gutachtens die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete zugrunde gelegt (60 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts). Die Inhalte des Gutachtens berücksichtigen für die betrachteten Wohnbebauungen die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Papenburger Straße und der Königstraße.

Den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zufolge werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Zur Bewältigung dieser Konfliktsituationen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ die getroffenen Schallschutzmaßnahmen aus dem Ursprungsplan übernommen. Aus städtebaulichen Gründen wird hierbei dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben. Der lärmbelastete Planbereich wird in einem Abstand bis ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) und in einem Abstand bis ca. 34,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung der im Lärmgutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche, der Außenwohnbereiche sowie zum Schutz der Nachtruhe (vgl. Kap. 5.10). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Diese Einschätzung wird durch die Gemeinde Westoverledingen bestätigt. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 war bereits in weit zurückliegender Vergangenheit durch bauliche Anlagen oder ähnliche

Strukturen geprägt, jedoch wurde bzw. wird auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt, nicht mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 9261276, zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf möglicherweise geplante Geländeabtragungen oder Erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) (s. nachrichtliche Hinweise).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete

Entsprechend der aktuellen Nutzungsstruktur und den Festsetzungen im Rahmen des Ursprungsplanes werden innerhalb des Plangebietes Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO definiert. Zur Vermeidung von Konflikten sind innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des örtlich bereits vorhandenen Siedlungsbestandes. Zudem hätten diese Nutzungen negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Siedlungscharakter, sodass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Entsprechend dem eingangs erläuterten Ziel, der besseren Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen, wird innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1) eine GRZ von 0,45 und innerhalb der Mischgebiete (MI 2) eine GRZ von 0,6 definiert. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. In Anlehnung an den örtlichen Bestand und der Festsetzung des Ursprungsplanes wird die Geschossflächenzahl (GFZ) nur für das Mischgebiet (MI 2) definiert und auf 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert und aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit wird innerhalb des Mischgebietes (MI 1) eine eingeschossige Bebauung und innerhalb des Mischgebietes (MI 2) eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) wird entsprechend der örtlichen Situation und in Anlehnung an die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung innerhalb der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. So beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen in der Regel 3,00 m. Einzige Ausnahme bildet die Baugrenze zur Königsstraße (K 60) im südwestlichen Teil des Plangebietes, hier beträgt der Abstand 9,00 m. Die zuvor im Ursprungsplan definierten Wallheckenschutzstreifen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburgstraße – Königstraße“ als nicht überbaubare Grundstücksflächen dargestellt, sodass der Abstand zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern jetzt 8,00 m beträgt. Lediglich im südöstlichen Teil des Plangebietes, wo die Erhaltfläche auf die Papenburger Straße (K 24) trifft, wird die überbaubare Fläche im Vergleich zum Ursprungsplan geringfügig vergrößert. Das städtebauliche Ziel soll an dieser Stelle die Möglichkeit gewährleisten, eine größere Lücke innerhalb der gedachten Gebäudeflucht entlang des westlichen Bereiches der Papenburger Straße (K 24) zu vermeiden, beziehungsweise diese durch bauliche Strukturen in geeignetem Maß zu schließen. Aus diesem Grund rückt die Baugrenze in einer Tiefe von 40,00 m, ausgehend von der Grenze des Geltungsbereiches, auf 5,00 m an die Erhaltungsfläche heran. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbildes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

5.4 Private Grünflächen

Im westlichen und mittigen Bereich des Plangebietes befinden sich die eingangs angesprochenen geschützten Wallhecken. Da jedoch eine bessere Ausnutzung der im südlichen Bereich vorhandenen Fläche bewirkt werden soll, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ der Schutzstatus der Wallhecken aufgehoben und diese als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

5.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecken, dessen Schutzstatus wie bereits erwähnt aufgrund der besseren Ausnutzung aufgehoben wird, werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ein Einzelbaum festgesetzt, der aufgrund seiner orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund seiner ökologischen Funktion in seinem Bestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die bereits im Ursprungsplan vorhandene Versorgungsleitung der EWE AG (Niederspannungskabel) wird weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt und darf nicht überbaut werden. Der Ausbauunternehmer hat sich bei dem Versorgungsunternehmen zu erkundigen (Erkundigungspflicht).

5.8 Wasserflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ verläuft im südwestlichen Randbereich, parallel zur Königstraße (K 60) ein Entwässerungsgraben. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung werden die nicht verrohrten Teilabschnitte dieses Grabens als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens wird durch den Landkreis Leer gewährleistet.

5.9 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissions-schutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden innerhalb des Plangebietes Lärmemissionskontingente (L_{EK}) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. F 19, festgesetzt (vgl. Kap. 4.3.1). Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK}	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
MI 1	$L_{EK} = 45,0 \text{ dB (A) / m}^2$	$L_{EK} = 30,0 \text{ dB (A) / m}^2$
MI 2	$L_{EK} = 50,0 \text{ dB (A) / m}^2$	$L_{EK} = 35,0 \text{ dB (A) / m}^2$

Gem. DIN 45691 ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden. Entsprechend der Höhe der Unterschreitung und der Lage der Immissionsorte, ergeben sich für das Plangebiet drei Sektoren, für die die folgend dargestellten Zusatzkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt werden.

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
A	$L_{EK,zus,k} = 10,0 \text{ dB (A)}$	$L_{EK,zus,k} = 10,0 \text{ dB (A)}$
B	$L_{EK,zus,k} = 4,0 \text{ dB(A)}$	$L_{EK,zus,k} = 4,0 \text{ dB (A)}$
C	$L_{EK,zus,k} = 0,0 \text{ dB (A)}$	$L_{EK,zus,k} = 0,0 \text{ dB (A)}$

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions-

zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-dämpfung nach DIN ISO 9613-2 6 durchgeführt worden.

5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Aufgrund der von der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Papenburger Straße (K 24) sowie von der südwestlich gelegenen Königstraße (K 60) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Aussagen des erstellten Gutachtens wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum in einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von ca. 37,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.3.2).

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (gem. DIN 4109) in einem Abstand bis ca. 40,00 m bzw. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) und 37,00 m bzw. 13,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$, res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w, res} = 35$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w, res} = 30$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w, res} = 40$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w, res} = 35$ dB (A) für Büroräume.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB (A)) der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Nachtwerte in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) bzw. in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

Darüber hinaus sind in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) bzw. in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Papenburger Straße (K 24) und Königstraße (K 60).
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Süden, in ca. 150-200 m Entfernung, mit der Haltestelle „Flachsmeer Stein“ und den dort verkehrenden Buslinien 600 und 602 erschlossen, welche regelmäßig zwischen Völlenerfehn und Leer verkehren.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über zentral gelegene Rohrleitungen in das außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken und von dort in den Königswegschloot (Gewässer II. Ordnung)
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

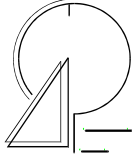
7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße – Königstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*