

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**16. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Grenzweg/Schäferstraße/Imker-
straße“**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Endfassung

Dezember 2021

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	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	9
4.6	Belange des Abfallrechtes	9
4.7	Kampfmittel	10
5.0	INHALT DER 16. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	12

Anlage I: itap: Schalltechnisches Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 „Grenzweg / Schäferstraße / Imkerstraße“ der Gemeinde Westoverledingen, Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691, Emissionsnachweis der gewerblichen Geräuschemissionen, Geräuschemissionen aus öffentlichen Straßenverkehr, Stand 19.07.2021

Teil I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den vorhandenen Siedlungsraum an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich der „Papenburger Straße“ (K 24) und nördlich der Straße „Krummspät“ in dem Ortsteil Großwolderfeld. Hierfür wird die Aufstellung der 16. Flächennutzungsplanänderung mit der Zweckbestimmung „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ notwendig.

Ziel dieser Planung ist, die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Misch- und Wohngebietes zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen die seit vielen Jahren an dem vorliegenden Standort ansässigen Betriebe bauleitplanerisch gesichert werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, ist für einen Teilbereich des nordöstlichen und südlichen Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Daneben wird im Nordwesten sowie mittig, entlang der Papenburger Straße (K 24), eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie eine Wohnbaufläche (W) abgebildet. Um zukünftigen Entwicklungsabsichten gerecht zu werden, wird die derzeit noch vorhandene Friedhofsfläche als Wohnbaufläche (W) überplant.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden künftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO (Teilbereich A), eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO im Teilbereich B sowie eine weitere gemischte Baufläche (M) im Teilbereich C und eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Handwerk/Baugewerbe“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (Teilbereich C) im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Mit der parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Die Geltungsbereiche der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes decken dabei lediglich Teilbereiche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ab. Dies resultiert daraus, da der überwiegende Teil der hierin als Wohngebiet (W) festgesetzten Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen bereits als Wohngebiet (W) dargestellt wird.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind zudem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ verfasst und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ gilt daher gleichermaßen für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Als Kompensationsfläche wird dabei folgende Fläche in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstücke 21/297 und 21/317 (Gesamtgröße: 6,3 ha, anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 9.751 m² benötigt). Auf

den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der 16. Flächennutzungsplanänderung befinden sich im Ortsteil Großwolderfeld der Ortschaft Großwolde, nordwestlich der Papenburger Straße (K 24) und umfassen insgesamt eine ca. 4,3 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet nordwestlich der „Papenburger Straße“ (K 24) und nördlich der Straße „Krummspät“ zeichnet sich derzeit durch bestehende Gebäudestrukturen mit vereinzelten Gehölzstrukturen sowie durch Grünflächen aus. Innerhalb des Geltungsbereiches sind dabei wohnbaulich und gemischt genutzte Strukturen vorzufinden.

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist schwerpunktmäßig durch dörfliche Wohnbauformen gekennzeichnet. Ortstypische Einfamilienhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise und vereinzelte Betriebe bestimmen das vorherrschende Siedlungsbild. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes erstrecken sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Weiterführend werden für den Bereich des Plangebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das mit der 16. Flächennutzungsplanänderung „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ verfolgte Planungsziel der bedarfsgerechten, städtebaulichen Beordnung eines bestehenden Plangebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Westoverledingen entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

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. Daneben ist die Gemeinde Westoverledingen als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Dieses bedeutet eine Hervorhebung einzelner Ortsteile innerhalb der Gemeinden, wobei aber die Gemeinden insgesamt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen.

In dem RROP werden für das Plangebiet zudem keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Mit der behutsamen Beordnung der Siedlungsentwicklung und der gleichzeitigen Sicherung und Entwicklung von Wohn- und/oder Arbeitsstätten wird der Funktionsstärkung des Grundzentrums Westoverledingen Rechnung getragen. Folglich ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für einen Teilbereich des nordöstlichen und südlichen Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Daneben wird im Nordwesten sowie mittig, entlang der Papenburger Straße (K 24), eine gemischte Baufläche (M) sowie eine Wohnbaufläche (W) abgebildet. Die derzeit noch in der Örtlichkeit vorhandene Friedhofsfläche wird zudem als Grünfläche dargestellt.

Mit der Durchführung der 16. Flächennutzungsplanänderung werden die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der im Jahr 1999 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 „Ortsteil Großwolde“ (Ursprungsbebauungsplan Nr. G5 „Ortsteil Großwolde“ (1991)) sowie die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ aus dem Jahr 2008.

Diese Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in

einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur parallel aufgestellten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ beschrieben umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ beschrieben gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

Als Kompensationsfläche wird dabei folgende Fläche in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstücke 21/297 und 21/317 (Gesamtgröße: 6,3 ha, anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 9.751 m² benötigt). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes umgesetzt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt und lediglich eine städtebauliche Beordnung vorgenommen wird, erfolgt die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch die bereits vorhandene Oberflächenkanalisation. Sämtliche vorhandene Gebäude sind folglich an das Kanalnetz angeschlossen. Die Möglichkeit für den Anschluss weiterer, derzeit noch unbebauter Grundstücke ist gegeben. Die Rahmenbedingungen für die Oberflächenentwässerung, erfolgten zudem bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. G5 „Ortsteil Großwolde“ (1991), wobei in diesem Zuge die Kanalisation sowie die Regenwasserkanäle ausgebaut wurden. Folglich wird den Belangen der Wasserwirtschaft ausreichend Rechnung getragen wird.

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. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Papenburger Straße (K 24). Aufgrund der von den vorgenannten Verkehrswegen ausgehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes können sich Konflikte mit der geplanten Misch- und Wohngebietsnutzung ergeben. Auf dem Plangebiet befinden sich zudem neben vorhandener Wohnbebauung eine Tischlerei HEKO GmbH & Co. KG (kurz: HEKO) und ein Betriebsstandort eines Bauunternehmens H. Hockmann (kurz: Hockmann). Von den genannten Betrieben wirken Geräuschbelastungen auf das Plangebiet, welche im Zuge der Neuaufstellung des genannten Bebauungsplans ebenfalls zu untersuchen sind.

Aufgrund dessen wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms vom Ingenieurbüro itap, Oldenburg, angefertigt.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Papenburger Straße (K 24). Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten¹, bei der itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen im 1. OG um jeweils < 0,6 dB(A) am Tag bzw. < 2,0 dB(A) in der Nacht überschritten werden. In den geplanten Mischgebieten kommt es zu Überschreitungen im 1. OG der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um jeweils < 2,5 dB(A) bzw. < 5,7 dB(A).

Die Orientierungswerte für die Sondergebiete (SO) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen im 1. OG um jeweils < 2,8 dB(A) am Tag bzw. < 5,5 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind demnach für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Im Gutachten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Beurteilungspegel tags und nachts für jedes Geschoss einzeln berechnet. Die berechnete Belastung unterscheidet sich abhängig von der Geschosshöhe. Nach gutachterlicher Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend, die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dargestellt sind in der Planzeichnung daher die jeweils berechneten Pegelverläufe für die am stärksten belasteten Stockwerke. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden daher auf Höhe des ersten Obergeschosses (1. OG) dargestellt. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen. Weitere Einschränkungen der Wohnqualität sind demnach nicht zu erwarten. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die schutzwürdigen Wohnnutzungen sichergestellt.

Aus diesem Grund werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird somit den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

¹ ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 19.07.2021

Gewerbelärm

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen, gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Zur Beurteilung der zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen sind Immissionsorte auszuwählen, die von den zukünftigen gewerblichen Geräuschen am stärksten belastet werden (maßgebliche Immissionsorte). Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Geräuschkontingentierung ist DIN 45691 sowie für den Emissionsnachweis TA Lärm.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen, an denen es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, sind innerhalb der Wohngebiete (IO 1-3.3, IO 4-11 und IO 13-13.2) und der Mischgebiete (IO 4 und IO 12) gelegen.

Emissionsnachweis der gewerblichen Geräuschbelastung

Für die Firma HEKO sind folgende Geräuschquellen relevant und wurden bei der Immissionsprognose berücksichtigt:

- Kunden- und Mitarbeiterparkplätze
- Lkw An- und Abfahrt
- Sonstige Lkw-Geräusche (z.B. Starten, Türeenschlagen, Leerlaufgeräusch usw.)
- Gabelstapler auf dem Betriebsgelände
- Gebäudeabstrahlung Werkstatt I – III u. Lackiererei
- Spänebunker I und II

Für die Firma Hockmann sind folgende Geräuschquellen bei der Immissionsprognose berücksichtigt worden:

- Mitarbeiterparkplätze
- Warenanlieferung und -verladung
- Warentransport auf dem Betriebsgelände (Gabelstapler)
- Gebäudeabstrahlung (Hallenore, geöffnet)
- Müllabholung (Container).

Nach Auskunft der Betreiber liegt die betriebliche Öffnungszeit zwischen 7:00 Uhr und 16:15 Uhr bei HEKO und zwischen 6:30 Uhr und 16:30 Uhr bei Hockmann. Während der Nachtstunden von 22:00 - 6:00 Uhr sind keine Geräuschemissionen durch die Unternehmen zu erwarten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der Firma Heko an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Außerdem ist zu erkennen, dass die Ergebnisse bezgl. Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte deutlich unterschreiten. Die gewerblichen Geräuschimmissionen halten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzgl. der Beurteilungspegel an allen beurteilungsrelevanten Immissionsorten ein. In Bezug auf Pegelspitzen sind somit keine Konflikte zu erwarten.

Gemäß des Gutachtens werden Beurteilungspegel, die das dort im Tagzeitraum verfügbare Immissionskontingent, an sieben Immissionsorten durch die betrieblichen Geräusche der Firma Hockmann überschritten. Zur Einhaltung dessen sind folgende Schallschutzmaßnahmen nötig:

- Errichtung einer etwa 58 Meter langen geschlossenen Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 3,8 Meter entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 43/20 und 43/16.

- Erhöhung des Lärmschutzwalls an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu dem Flurstück 43/21 auf eine Abschirmhöhe von 4,0 Meter.

Dies wird durch Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ gesichert.

Auch werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ Emissionskontingente LEK für die einzelnen Teilflächen so festgesetzt, dass an keinem der Immissionsorte (IO 1 bis IO 13) der maßgebliche Planwert überschritten wird.

Für das Plangebiet ergeben sich die zulässigen Emissionskontingente (LEK, Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²). Für die Teilfläche I (TF I) beträgt das zulässige Emissionskontingent (LEK) jeweils 57,5 dB (A)/m² tags und 42,5 dB (A)/m² nachts, für die Teilfläche II (TF II) sind es jeweils 56,5 dB (A)/m² tags und 41,5 dB (A)/m² nachts. Der Teilfläche III (TF III) werden 56 dB (A)/m² tags und 41 dB (A)/m² nachts zugewiesen und für die Teilfläche IV (TF IV) sind 60 dB (A)/m² tags und 45 dB (A)/m² nachts zulässig. Für die Teilfläche V (TF V) beträgt das zulässige Emissionskontingent (LEK) jeweils 60 dB (A)/m² tags und 45 dB (A)/m² nachts.

Darüber hinaus werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ Zusatzkontingente mittels Richtungssektoren gemäß DIN 45691 bestimmt, um das Plangebiet später schalltechnisch optimal nutzen zu können. Entsprechend der Lage der einzelnen Immissionspunkte ergeben sich für das Plangebiet insgesamt drei Sektoren (A-C) mit Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit.

Bei Einhaltung der Lärmwerte wird sichergestellt, dass es an den relevanten Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit Rechnung getragen.

Folglich ist von den durch die betrachteten Gewerbenutzungen insgesamt verursachten Immissionsbeiträgen von keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Sinne der anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen auszugehen, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Da es sich bei der im Parallelverfahren durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“, um eine städtebauliche Beordnung des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. G5 „Ortsteil Großwolde“ (1991) handelt, wird nicht von einem Vorhandensein von dokumentationswürdigen Denkmalsubstanzen ausgegangen.

Trotz dessen wird, um der Vorsorgepflicht nachzukommen, nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

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. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Wie dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1991 zu entnehmen ist, war das Plangebiet bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung Großteils bebaut. In der Begründung auf S. 3 dazu heißt es: „Im Plangebiet wurden Deponien von Müll und sonstigen Schadstoffen nicht angelegt. Auf die Altlastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.“ Auch im Rahmen der 1. oder 2. Änderung wurden vom Landkreis keinerlei Bedenken geäußert. In der Stellungnahme zur 2. Änderung hieß es: „Aus abfallrechtlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen, da Altablagerungen mir im Plangebiet nicht bekannt sind. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen“ (Schreiben vom 28.03.2008).

Entsprechend der vorliegenden Aussagen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen vorliegen. Da das Plangebiet zudem bereits bebaut ist und es sich lediglich um eine städtebauliche Beordnung des Planungsraums handelt, wird von einem entsprechenden Gutachten abgesehen.

Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes entsprochen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden verwiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.“

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus 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).

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (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. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

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“).

4.7 Kampfmittel

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DER 16. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Beordnung werden im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung die abweichenden Inhalte des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsziele angepasst. Hierin werden für das Plangebiet künftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO (Teilbereich A), eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO im Teilbereich B sowie eine weitere gemischte Baufläche (M) im Teilbereich C und eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Handwerk/Baugewerbe“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO (Teilbereich C) dargestellt.

Folglich werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie für die Anpassung an die heutigen Entwicklungsvorstellungen in dem Ortsteil Großwolderfeld geschaffen. Die konkrete Gebietsentwicklung für den vorliegenden Änderungsbereich erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Krummspät“, die südwestlich befindliche „Papenburger Straße“ (K 24) sowie die nordwestlich verlaufende „Kapellenstraße“.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Südwesten mit der Haltestelle „Großwolderfeld Papenburger-/Kapellenstraße“ und der dort verkehrenden Buslinie 695a erschlossen.

- **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**
Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt und lediglich eine städtebauliche Beordnung vorgenommen wird, erfolgt die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers durch die bereits vorhandene Oberflächenkanalisation. Sämtliche vorhandene Gebäude sind folglich an das Kanalnetz angeschlossen. Die Möglichkeit für den Anschluss weiteren, derzeit noch unbebauten Grundstücken ist gegeben.
- **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 sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 16. Flächennutzungsplanänderung „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ 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*