

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imker- straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

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	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung	6
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes	7
4.3.1	Verkehrslärm	7
4.3.2	Gewerbelärm	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	10
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	11
4.6	Belange des Abfallrechtes	12
4.7	Kampfmittel	12
5.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. G5	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Geräuschkontingentierung nach DIN 45691	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Verkehrsflächen	18
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	18
5.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	18
5.5.1	Grünflächen	21
5.5.2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und „Spielplatz“	21
5.5.3	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ und „Lärmschutzwall“	21
5.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.9	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.10	Erhaltung von Einzelbäumen	23
5.11	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken	24

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)	24
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	26
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	26
8.1	Rechtsgrundlagen	26
8.2	Planverfasser	27

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 die städtebauliche Beordnung des Bebauungsplanes Nr. G5 aus dem Jahre 1993 samt der zugehörigen Änderungen, um den vorhandenen Siedlungsraum an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich der „Papenburger Straße“ (K 24) und nördlich der Straße „Krummspät“ im Ortsteil Großwolderfeld. Zu diesem Zweck wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 16. Flächennutzungsplanänderung.

Für den vorliegenden Geltungsbereich (ca. 14,4 ha) gelten derzeit die Inhalte der im Jahr 1999 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 „Ortsteil Großwolde“ sowie die der 2. Änderung aus dem Jahr 2008. Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Beordnung sowie die Entwicklung eines zukunftsfähigen, attraktiven Gebietes. Um den Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu sichern, soll u. a. die festgesetzte zweigeschossige Bauweise in den Wohngebieten überwiegend auf eine eingeschossige Bauweise reduziert werden. Darüber hinaus sollen die seit vielen Jahren an dem vorliegenden Standort ansässigen Betriebe bauleitplanerisch gesichert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit notwendig, da die getroffenen Festsetzungen gemäß der Neufassung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für einen Teilbereich des nordöstlichen und südlichen Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Daneben wird im Norden der Friedhof Großwolderfeld derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ abgebildet. Das übrige Plangebiet wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Um die nötigen Voraussetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ zu treffen und diesen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, erfolgt parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin werden für das Plangebiet künftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Folglich kann dem Grundsatz einer Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) S. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden zwei sonstige Sondergebiete (SO 1 und 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Handwerk/Baugewerbe“, sowie Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich dabei an der vorhandenen Gebäudestruktur und werden dennoch zeitlich entsprechende Entwicklungsspielräume ermöglichen. Darüber hinaus werden die in der Örtlichkeit vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich übernommen, wobei ein Teilbereich der derzeit noch vorhandenen Friedhofsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant wird. Auch die nördlich befindlichen Wallhecken samt den zugehörigen Wallheckenschutzstreifen werden planungsrechtlich gesichert.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung (Teil II).

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ befindet sich im Ortsteil Großwolderfeld der Ortschaft Großwolde, nordwestlich der Papenburger Straße (K 24) und umfasst eine ca. 14,4 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet nordwestlich der „Papenburger Straße“ (K 24) und nördlich der Straße „Krummspät“ ist derzeit durch bestehenden Gebäudestrukturen mit vereinzelt Holzstrukturen sowie durch Grünflächen gekennzeichnet. 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 vereinzelt 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, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „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 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für einen Teilbereich des nordöstlichen und südlichen Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Daneben wird im Nordosten der Friedhof Großwolderfeld als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ abgebildet. Das übrige Plangebiet wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens erfolgt somit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) S. 1 BauGB die 16. Flächennutzungsplanänderung. Mit der Durchführung der 16. Flächennutzungsplanänderung gem. § 8 (3) BauGB werden 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, eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO sowie eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ gem. § 8 (3) BauGB im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich (ca. 14,4 ha) 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 vorliegenden 3. Änderung angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB geschehen. Der Umweltbericht, dessen Inhalte zugleich für die im Parallelverfahren befindliche 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten, ist als Teil II der Begründung in den Planunterlagen enthalten.

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. Diese Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

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 weiteren, derzeit noch unbebauten Grundstücken 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.

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 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. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.3.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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

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

am stärksten belasteten Baugrenzen im 1. OG um jeweils < 1,0 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 < 5,0 dB(A) bzw. < 6,0 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 < 5,0 dB(A) am Tag bzw. < 7,0 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit auf die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die dezibelgenaue Bestimmung der Schalldämmung durchgeführt werden, wobei zusätzlich die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur berücksichtigt werden können. 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. Dennoch können die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall eine Überdimensionierung der Schalldämmung darstellen. Daher ist die dezibelgenaue Bestimmung für das Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. 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“ die vorgenannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.3.2 Gewerbelärm

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Planung, bei der die Zielvorstellungen der DIN 18005 zu berücksichtigen sind. Daher erfolgt die Beurteilung der Geräuschemissionen, die künftig von dem Plangebiet ausgehen und die benachbarte Wohnbebauung belasten, entsprechend dieser Norm. In dieser Beurteilung ist die Vorbelastung durch Geräuschemissionen aller gewerblichen und industriellen Anlagen in der Umgebung ebenfalls einzubeziehen. Die Höhe dieser Geräuschvorbelastung entscheidet darüber, welche geräuscherzeugenden Aktivitäten innerhalb des Plangebiets

zusätzlich möglich sind, ohne dass es zu Konflikten mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen kommt. 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 (Hallentore, 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 textliche Festsetzungen gesichert.

Bestimmung der Emissionskontingente (LEK)

Die Emissionskontingente LEK wurden 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 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. Die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente mit Zusatzkontingenten werden in der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt.

Für die Festlegung der Zusatzkontingente wurde innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt B festgelegt. Von diesem Punkt ausgehend wurden die Vektoren gesetzt, welche die Richtungssektoren A, B und C abgrenzen.

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.

Darüber hinaus wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, umliegend um die Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2), so angepasst, dass keine maßgeblichen Immissionsorte gemäß TA Lärm innerhalb der umliegenden Wohngebiete entstehen können. Diese Regelung wurde aufgrund des Schallgutachtens von itap getroffen, um den Bestandschutz der vorhandenen Betriebe zu gewährleisten.

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 im vorliegenden Bauleitplanverfahren, 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 Steinkonzentrationen, 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,

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 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 Bebauungsplanes entsprochen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen 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 zu benachrichtigen.“

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

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 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 wiederverwendet 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 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. G5

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie für die Anpassung an die heutigen Entwicklungsvorstellungen in dem Ortsteil Großwolderfeld geschaffen.

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ die allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO zum Teil aus der 1. Änderung (1999) übernommen und festgesetzt. Um zukünftigen Entwicklungsabsichten gerecht zu werden, wird ein Teilbereich der derzeit noch vorhandenen Friedhofsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zudem wurden in den vergangenen Jahren entlang der Papenburger Straße (K 24) vermehrt Mischgebiete (MI) festgesetzt, um an dieser Stelle gewerbetreibenden Flächen zur Verfügung zu stellen. Folglich werden auch in der vorliegenden 3. Änderung die Flächen entlang der K 24 hinsichtlich eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Wie auch in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. F 08 und der vorliegenden gemischten Siedlungsstruktur entlang der Papenburger Straße“ (K 24) ist es planerisches Ziel, an dieser Stelle Mischgebiete zu entwickeln, um der Lage des Gebietes sowie den vorhandenen

Strukturen Rechnung zu tragen. Somit wird eine spannungsfreie räumliche Zuordnung von Gewerbebetrieben und Wohneinheiten ermöglicht.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung der ansässigen Betriebe geschaffen werden. Dementsprechend werden innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ zwei sonstige Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsabgrenzungen orientieren sich dabei an den örtlichen Gegebenheiten und Bestandssituationen.

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 i.V.m. § 1 (6) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der Bebauungsaufstellung (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Handwerk/Baugewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:

- Bauunternehmen/Handwerksbetriebe/Betriebe des Bauhandwerks,
- den Betrieben zugehörige Hallen und Werkstätten,
- den Betrieben zugehörige Stellplatz-, Lager- und Logistikflächen für Fahrzeuge, Maschinen, Container, Werkzeuge und Baustoffe,
- den Betrieben zugeordnete Verwaltungs- und Bürogebäude samt Büro- und Personalräumen,
- einschließlich aller der Zweckbestimmung zugeordneten notwendigen Einrichtungen und Anlage.

Hinsichtlich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Handwerk/Baugewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich die zur Verwaltung der im SO 1 zulässigen Betriebe und der Gesamtanlage dienenden Gebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der im SO 1 bestimmten Betriebe zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die Flächen für die Betriebsleiterwohnungen bzw. Verwaltungen von den eigentlichen Betriebsflächen abgegrenzt, um so eine städtebauliche Beordnung der Betriebe vorzunehmen.

Folglich können die beiden derzeit ansässigen Betriebe an dem bestehenden Standort auf verträgliche Weise in Bezug auf das Umfeld gesichert werden.

5.1.1 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Im Plangebiet erfolgt aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung der Sondergebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen, gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt (vgl. Kap. 4.3.2).

In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegeben. Zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 sind daher geeignete Teilflächen gebildet worden. Die Höhe der Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen (TF) orientiert sich an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen. Die Nummerierung der Sondergebiete ergibt sich dabei zum einen aus den festgesetzten Emissionskontingenten und zum anderen aus den unterschiedlichen Bauweisen. Dabei wurden die Gebiete mit gleicher Kontingentierung und gleicher Bauweise mit derselben Nummer versehen. Aufgrund der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK; Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO).

Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind zur Klarstellung der nachstehenden Tabelle sowie der Abbildung zu entnehmen.

Teilfläche (TF)	Emissionskontingent LEK	
	tags	nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]
TF ₁ (SO 1)	57,5	42,5
TF ₂ (SO 1/2)	56,5	41,5
TF ₃ (SO 1)	56	41
TF ₄ (SO 2)	60	45
TF ₅ (SO 2)	60	45

Tabelle: Emissionskontingente

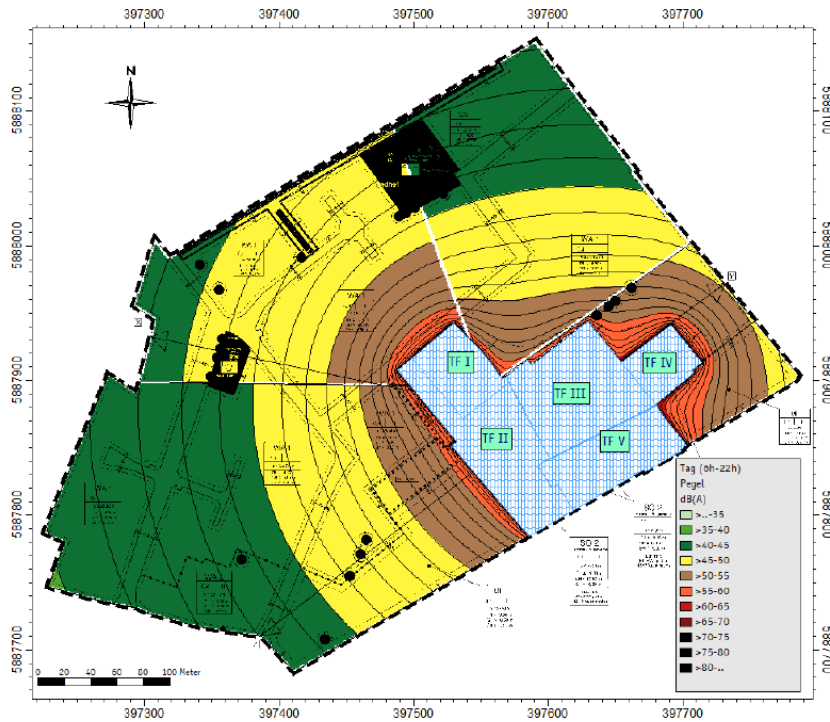


Abbildung: Rasterberechnung der Beurteilungspegel der insgesamt verfügbaren Immissionskontingente tagsüber, relative Höhe 4,80 m.

Die Emissionskontingente der TF4 und TF5 unterscheiden sich dabei nicht. Auch liegen beiden Flächen innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2). Da allerdings innerhalb des Schallgutachtens diese Differenzierung getroffen wurde, wird diese Flächeneinteilung in die Festsetzung übernommen.

Darüber hinaus werden 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. Die im Lärmgutachten definierten Lärmkontingente mit Zusatzkontingenten werden in der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO verbindlich festgesetzt.

Für die Festlegung der Zusatzkontingente wurde innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt B festgelegt. Von diesem Punkt ausgehend wurden die Vektoren gesetzt, welche die Richtungssektoren A, B und C abgrenzen.

Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK, zus,k in dB (A)) erhöht werden.

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK,zus,k [dB(A)/m²]	
	tags	nachts
A	0	0
B	4	4
C	2	2

Tabelle: Zusatzkontingente in dB(A) nach der DIN 45691 für die ausgewählten Richtungssektoren

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente LEK ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum

Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt worden.

Emissionsnachweis der vorhandenen Betriebe auf dem Plangebiet

Bezüglich der Geräuschimmissionen der jeweiligen Betriebe werden die ermittelten Immissionskontingente nach DIN 45691 an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. In Bezug auf Pegelspitzen sind somit keine Konflikte zu erwarten.

Darüber hinaus sollen auch zukünftig, bspw. bei Umbauten oder Betreiberwechseln, die Grenzwerte der konkreten gewerblichen Geräuschimmissionen eingehalten werden. Demnach wird folgende Festsetzung getroffen: Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) gem. § 11 BauNVO ist bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen, bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen und bei Nutzungsänderungen ein Nachweis zur Einhaltung der ermittelten Kontingente gemäß DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren zu führen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. (§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO).

Die o. g. DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Westoverledingen eingesehen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Steuerung einer städtebaulichen Beordnung des Siedlungsbereiches, wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu geben und somit der Innentwicklungsstrategie zu entsprechen. Innerhalb der Mischgebiete (MI) wird dabei eine GRZ von 0,4 sowie innerhalb der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) eine einheitliche GRZ von 0,6 festgesetzt. Folglich werden ein nutzungsgerechter Spielraum für die angestrebte Entwicklung sowie ein optimaler Ausnutzungsgrad der Sondergebietsflächen geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur Vermeidung von überdimensionalen Baukörpern sowie in Anlehnung an die Bestandsgebäude wird für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) einheitlich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2), das Mischgebiet sowie die sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) wird aufgrund der Nähe zur Papenburger Straße (K 24) eine zweigeschossige Bauweise bestimmt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung bzw. künftige Erweiterungsmaßnahmen maßvoll in die bestehende Bauungsstruktur einfügen.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb des Geltungsbereiches Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an die Vollgeschosse festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) eine Gebäudehöhe von $GH \leq 9,00$ m sowie für das allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2), das Mischgebiet (MI) und das sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) eine Gebäudehöhe von $GH \leq 10,50$ m festgelegt. Daneben wird für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) für bauliche Anlagen eine zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 4,50$ m bestimmt. Für das

allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2), das Mischgebiet (MI) sowie für das sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) wird für bauliche Anlagen eine zulässige Traufhöhe (TH) von $TH \leq 9,00$ m planungsrechtlich gesichert. Beim Bau eines Flachdachs gilt die Traufhöhe.

Um den bestehenden Betrieben zudem einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu geben, wird für das sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) eine Gebäudehöhe von $GH \leq 12,00$ m festgelegt. Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und zukünftigen Gebäuden zu schaffen wird die Sockelhöhe mit $SH \leq 0,50$ m bestimmt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal $0,50$ m gemessen über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

Diese Höhenfestsetzungen dienen dazu, dass möglichst viele unterschiedliche Gebäudetypen und Dachformen, wie bspw. ortstypische Fehnhäuser oder auch Pagodenhäuser etc.) entstehen können, um somit auch moderne Bauformen zulässig zu machen. Zum anderen kann mit einer baulichen Entwicklung in die Höhe der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes Rechnung getragen werden.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt demnach die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante. Die Festsetzung einer oberen Gebäudekante (Oberkante) bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (z.B. Attika, Fahrstuhlschacht, Turmspitze etc.). Die Attika ist dabei eine geschlossene, fensterlose Aufmauerung über dem Hauptgesims eines Gebäudes, um die Dachkonstruktion zu verdecken. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Beordnung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine Überdimensionierung der Baukörper vermieden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) sowie gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2), des Mischgebietes (MI) sowie des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von $25,000$ m. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind demnach auf die Gebäudelänge anzurechnen. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO bestimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO an die zeitlichen Entwicklungsabsichten angepasst. Folglich werden die Baugrenzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) in einem Abstand von $3,00$ m bzw. $5,0$ m zur Geltungsbereichsgrenze, zu den

Grünflächen und zur Straßenverkehrsfläche sowie zu den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt. Innerhalb des Mischgebiets (MI) und der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) wird ein Abstand von 5,00 m bestimmt, da in diesen Bereichen ein größerer Grenzabstand aus städtebaulicher Sicht notwendig ist, um die umliegenden Wohnstrukturen zu schützen. Auch entlang der Papenburger Straße wird dieser Abstand bestimmt, damit ausreichende Sichtbeziehungen eingehalten werden können.

Auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen, die sich umliegend des Sondergebietes befinden, ist gemäß des Schallgutachtens eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm notwendig. Dementsprechend wurden in diesen Bereichen die nichtüberbaubaren Flächen angepasst.

Weiterführend sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (wie z. B. Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) und der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Entlang der Mischgebiete (MI) und der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) gilt die Papenburger Straße (K 24) als Verkehrsfläche, wodurch auch an dieser Stelle Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ebenfalls nicht zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes wird die bereits in der Örtlichkeit vorhandenen und gänzlich ausgebauten Straße „Schäferstraße“, „Grenzweg“, „Sattlerstraße“, „Färbersstraße“, Imkerstraße, „Köhlerstraße“ und „Gerberstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird entsprechend ihrer bereits vorliegenden Erschließungsfunktion bestimmt.

In der Planzeichnung befindet sich zudem ein Hinweis, dass bezüglich den von der Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Emissionen keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Weiterhin hat eine Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Papenburger Straße (K 24) in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

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

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde Westoverledingen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem umfassenden Schallschutzkonzept auf die innerhalb des Plangebietes herrschende Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Papenburger Straße (K 24) reagiert. Da an diesem Standort aktive Schallschutzmaßnahmen, aufgrund des geringen Abstandes der Wohnbebauung zur K24 Papenburger Straße nicht zielführend sind, wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz formuliert.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Kreisstraße Papenburger Straße (K 24) werden daher Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts² werden hierzu für das Plangebietes Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bestimmt.

Die dezibelgenaue Bestimmung ist gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 (2018er) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens möglich und sollte zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämmung herangezogen werden. Daher wurde im Schallgutachten sowohl eine dezibelgenaue sowie auch eine 5db-Schrittweite dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird sich jedoch auf die 5-dB-Schrittweite bezogen, um eine Überlastung des Bebauungsplanes zu vermeiden. Unter Heranziehung des Schallgutachtens von itap und den darin enthaltenen Abbildungen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel dezibelgenau abgebildet wird, kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein dezibelgenauer Nachweis erbracht werden. Demnach werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 35$ dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

² 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

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige deziibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Schutzbedürftige Räume im gesamten Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 50 dB(A) bis 55 dB(A) nach Anlage 2 (braun- und orangefarbiger Bereich), sind schutzbedürftige Räume zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 (gelbfarbiger Bereich), sind schutzbedürftige Räume mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Außenwohnbereiche innerhalb der Flächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens sind für die Außenbereiche in den allgemeinen Wohngebieten (WA) keine gesonderten Festsetzungen vorzunehmen, da die Orientierungswerte geringfügig überschritten werden (unter 1,0 dB(A)).

Außenwohnbereiche innerhalb der Flächen mit dem Schutzanspruch des Misch- und Sondergebiets

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des Mischgebietes (MI) und der Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) mit L_r , Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3 (rotfarbiger Bereich), im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Die o. g. DIN Vorschriften können bei der Gemeinde Westoverledingen eingesehen werden.

Abschließend wird mit dem getroffenen Maßnahmenpaket sichergestellt, dass der Belang des Immissionsschutzes umfassend berücksichtigt wird und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle umsetzbar ist. Dies bestätigt auch das vorliegende Schallgutachten.

Trotz der räumlichen Nähe zur Kreisstraße können durch die festgesetzten, technischen Maßnahmen die Richtwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, was einer gerechten Abwägung dieser Belange entspricht. Weitere Einschränkungen der Wohnqualität sind demnach nicht zu erwarten.

5.5.1 Grünflächen

5.5.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und „Spielplatz“

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts wird die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB aus der 1. Änderung planungsrechtlich übernommen. Daneben wird auch ein Teilbereich der vorhandenen Fläche des Friedhofs Großwolderfeld mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB bestimmt.

5.5.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ und „Lärmschutzwall“

Zur Berücksichtigung und Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Überlagerung mit der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Ebenso wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt.

Gemäß des Schallgutachtens 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.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB und der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m (gemessen über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße) mit heimischen, standortgerechten Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Je angefangenen Quadratmeter Böschungsfäche sind mindestens zwei Pflanzen zu setzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Wallkörper ist samt der vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher am selben Ort adäquat zu ersetzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Gehölzqualitäten:

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

Damit kann den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen werden.

5.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend des Schallgutachtens ist eine Lärmschutzwand zwischen dem sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) (Flurstück 43/24) sowie dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) (Flurstücke 43/20 und 43/16) notwendig. Die Lärmschutzwand hält dabei zur Schäferstraße 3 m Abstand ein.

Folglich wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

In der zeichnerisch festgesetzten Lage ist eine Lärmschutzwand gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von mindestens 3,8 m zu errichten und mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände auf dem Flurstück 43/24. Unterbrechungen oder Lücken sind im Bereich der Lärmschutzwand unzulässig. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Lärmschutzwand ist nach Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes herzustellen.

Die Länge und effiziente Höhe der Wand wurden auf Grund der Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens festgesetzt.

Weiterhin ist der dauerhafte Erhalt der Bäume in diesem Bereich sicherzustellen, s. Kapitel 5.10.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Anlehnung an die 2. Änderung wird die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB übernommen. Des Weiteren werden die Wallhecke sowie der zugehörige Wallheckenschutzstreifen entsprechend des in der Örtlichkeit vorhandenen Wallheckenkörpers entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert. Der Wallheckenschutzstreifen wird dabei mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAG-BNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen) sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind des Weiteren bei der Realisierung der Planung zu beachten.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB für je angefangene 200 m² eines Grundstücks mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstücks mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

5.9 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sichergestellt. Somit können die vorhandenen Grünstrukturen bestehen bleiben.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Überlagerung mit der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

Darüber hinaus wird der Lärmschutzwall zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Überlagerung mit der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind der dort vorhandene Lärmschutzwall, mit einer Mindesthöhe von 3,0 m (gemessen über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße) samt der vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher am selben Ort adäquat zu ersetzen.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß der Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2014 ist bei der Neuaufstellung sowie der Überarbeitung von Bebauungsplänen der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff „Ortsbild“ ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen

sein, die einen Blickfang darstellen. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des Baumbestandes zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Zur Berücksichtigung des besonders ortsbildprägenden Baumbestandes werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 die betreffenden Bäume in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die noch in der Örtlichkeit vorhandenen Einzelbäume werden aus der 1. Änderung übernommen. Daneben werden weitere, seitdem neu hinzugekommene und erhaltenswerte Bäume, ebenso planungsrechtlich gesichert.

Im Plangebiet werden die zu erhaltenden Einzelbäume durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, geschützt. Innerhalb des Radius sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind adäquat vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen ist folglich zu beachten.

5.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Diese sollen aufgrund ihrer, das Landschaftsbild prägenden Wirkung erhalten werden. In der Planzeichnung werden die betroffenen Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die geschützten Wallhecken werden mit einer Breite von 2,30 m entsprechend des eingemessenen Bestandes festgesetzt. Zum Erhalt der Wallhecke werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" identisch.

2. Innerhalb des Mischgebietes (MI), des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) und der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2), sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Den künftigen Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion. Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger gestalterischen Aspekte für eine Garage wählen.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazitbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Gelbe, beige, schwarze, grau, weiße und anthrazite Töne sind unzulässig. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) und des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kieschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 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.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

8.1 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).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 „Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften 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*