

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



**1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. IH1
"Am Rennschloot"**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Endfassung

03.12.2020

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	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)	8
4.6	Kampfmittel	10
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 1	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	12
5.5	Verkehrsflächen	12
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	12
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.6	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen	13
5.7	Wasserflächen	13
5.8	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.9	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.10	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	14
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	17

8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Planverfasser	18

ANLAGE 1:

ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 04.11.2020

ANLAGE 2:

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ aus dem Jahr 1999 für den Bereich zwischen dem Gewässer „Rennschloot“ und der Ihrener Straße in der Ortschaft Ihrhove an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 1 und liegt in zentraler Lage der Ortschaft Ihrhove im Bereich der Grundschule Ihrhove. Nördlich schließt der Geltungsbereich mit dem Brandtsweg ab. Im Westen bildet das Gewässer „Rennschloot“ die Geltungsbereichsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an die Ihrener Straße (K 24) und südlich an den Friedhof.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Schule dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung teilweise geändert. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Zudem soll eine Erweiterung der sozialen Einrichtungen im Bereich der Grundschule Ihrhove ermöglicht werden, wofür die Gemeinbedarfsfläche erweitert werden muss. Entlang der Ihrener Straße, als eine der Hauptstraßen in der Ortschaft Ihrhove, sollen sich zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können, sodass hier die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 umfasst eine etwa 8,8 ha große Fläche in zentraler Lage der Ortschaft Ihrhove im Bereich der Grundschule Ihrhove. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 1. Nördlich schließt der Geltungsbereich mit dem Brandtsweg ab. Im Westen

bildet das Gewässer „Rennschloot“ die Geltungsbereichsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an die Ihrener Straße (K 24) und südlich an den Friedhof.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grundschule Ihrhove und ein Kindergarten. Das übrige Plangebiet ist vor allem durch Wohngebäude und vereinzelt durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Der Siedlungsbereich ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, es befinden sich dort aber auch Reihen- und Mehrparteienhäuser. Im Westen verläuft das Gewässer „Am Rennschloot“.

Im Umfeld grenzen weitere Wohngebiete an. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das Versorgungszentrum mit Lebensmittel- sowie Bekleidungsgeschäften und Dienstleistern. Südlich grenzt der Friedhof an den Geltungsbereich an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. IH 1, 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-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. 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.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

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.

Im RROP 2006 wird die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Grundzentrum Ihrhove mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen

Kindergarten und Schule dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung teilweise geändert und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ergänzt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IH 1 "Am Rennschloot" vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Schule fest. Außerdem werden für die Siedlungsflächen allgemeine Wohngebiete und ein kleineres Mischgebiet ausgewiesen.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 1 "Am Rennschloot" geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des §13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 hat eine Größe von insgesamt 8,8 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert. In dem festgesetzten Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzungen soll eine ortstypische Bebauung und Nachverdichtung erreicht werden. Hinzu kommt die 1,8 ha große Fläche für den Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, sodass rechnerisch eine vollständige Versiegelung anzusetzen ist. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 4,04 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist den Unterlagen beigelegt.

Die Gemeinde Westoverledingen kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt.

Aktueller Zustand

Derzeit wird der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 durch die Grundschule Ihrhove und vereinzelte gewerbliche Nutzungen sowie durch Einfamilien- und Reihen- sowie Mehrparteienhäuser und die dazugehörigen Grünstrukturen geprägt. Im Westen verläuft das Gewässer „Am Rennschloot“, südlich stellt der Friedhof die Grenze des Geltungsbereichs dar. Westlich und nördlich grenzt weitere Wohnbebauung sowie das Versorgungszentrum mit Lebensmittel- sowie Bekleidungsunternehmen und Dienstleistern an.

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1999 setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 überwiegend allgemeine Wohngebiete, ein kleinflächiges Mischgebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Für die allgemeinen Wohngebiete erfolgte die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das Mischgebiete wurde eine GRZ von 0,6 definiert. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurde keine GRZ festgesetzt, sodass planungsrechtlich von einer vollständigen Versiegelung auszugehen ist.

Darüber hinaus erfolgt in der Ursprungsplanung die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerräumreifen. Diese werden entlang des an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gewässers 1. Ordnung „Rennschloot“, das als Wasserfläche ausgewiesen wird, festgesetzt. Ferner befindet sich im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 befinden sich in rd. 750 bzw. 800 m Entfernung für Gastvögel wertvolle Bereiche, von nationaler bzw. internationaler Bedeutung.

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die in der Ursprungsplanung getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden vollständig in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 übernommen. Dabei handelt es sich um die im Norden des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie die private Grünfläche im Westen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen. Auch wird der „Rennschloot“ als Wasserfläche weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes, das je angefangene 200 m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB vorsieht. Ferner sind die gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Die versiegelbare Grundfläche wird sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IH 1 geringfügig um 1.980 m² erhöhen. Dies resultiert aus der Ausdehnung der Fläche für den Gemeinbedarf um 4.400 m² für die von einer vollständigen Versiegelung

auszugehen ist in einen Bereich, der in der Ursprungsplanung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt wurde.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vor geprägten Bereichs vorsieht sowie der im Verhältnis zur Gesamtfläche kleinräumigen Zunahme der Versiegelung in Verbindung mit dem Pflanzgebot klein- bzw. großkroniger Laubbäume, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft ausgegangen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldfreimachung/Baufeldräumung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

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

4.3 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraßen K 24 und K 23 (Ihrener Straße, Großwolder Straße) sowie der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße). 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 04.11.2020

am stärksten belasteten Baugrenzen im Prognosejahr 2035 um jeweils < 9 dB(A) bzw. < 10 dB(A) überschritten werden. In den geplanten Mischgebieten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um jeweils < 5 dB(A) bzw. < 6 dB(A). Es werden Lärmpegelbereiche von I bis IV gem. DIN 4109-1 erreicht. Diese Werte lassen sich anhand der Isolinien auf Abbildung 3 des Gutachtens ablesen.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Die DIN 18005 sieht keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen vor. Da sich jedoch auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Büros (z.B. Schulleiter, Beratungsstellen) befinden, werden auch für die Gemeinbedarfsfläche Maßnahmen Lärmpegelbereiche entsprechend der Orientierungswerte für Mischgebiete festgesetzt.

Aus diesem Grund werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird 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 (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 (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 / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Nieder-

sächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut. Bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 aus dem Jahr 1999 wurde auf die Thematik Altablagerungen eingegangen. Gefahrenverdächtige Betriebsflächen waren derzeit nur nördlich der Schule bekannt.

In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche befanden sich im Bereich der Flurstücke 142/42, 143/25, 143/26, 143/12 und 143/13, Flur 4, Gemarkung Ihrhove vormals neben Wohnhäusern eine Tankstelle mit Werkstatt, eine Kfz-Verkaufshalle sowie eine Werkstatthalle mit angegliedertem Waschplatz. Aufgrund der vornutzungsbedingten Anlagen (Tanks, Abscheider, Leckagen usw.) ergab sich ein Altlastenverdacht für diesen Flächenbereich. Für die Baureifmachung wurden im ersten Schritt die Bestandgebäude insgesamt abgebrochen. Zur Beurteilung des Altlastenverdacht wurde die Fläche im Auftrag des Flächeneigentümers im Jahr 2019 fachgutachterlich erkundet und „saniert“. Es wurden unterirdische Anlagenteile (3 Tanks, Abscheideranlagen, Abwassersammelschächte) aufgefunden und ausgebaut. In den Verdachtsbereichen wurden „Hot-spots“ mit Bauschutt- und Müllablagerungen angetroffen und ausgekoffert. Im Rahmen des Rückbaus wurden die Auffüllungshorizonte jedoch nicht flächendeckend bis zum gewachsenen Boden ausgebaut. Insofern können sich bei den bautechnisch erforderlichen Auskofferungsarbeiten Bodenaushubmengen ergeben, die mit Fremdstoffen belastet sind. Aufgrund der bisherigen Kenntnis über die Zusammensetzung der noch vorhandenen Auffüllungshorizonte sind die Aushubarbeiten grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten, um die Aushubmengen fachgerecht zu trennen und die Entsorgungswege festzulegen.

Vornehmlich auf den Flurstücke 143/16, 143/17 sowie teilweise 191/20 wurde Anfang 1949 im eine Baustoffhandlung eröffnet, die dort bis in die 1980er Jahre betrieben wurde. Diese Flurstücke sind bereits seit Jahren durch Wohngebäude bebaut und werden teilweise bereits durch die Gemeinbedarfsnutzung Kinderspielplatz genutzt. Hinweise auf schädliche Bodenablagerungen sind aus diesen Umnutzungen nicht bekannt und daher auch für die angrenzenden Flurstücke nicht zu erwarten. Selbiges gilt für das übrige Plangebiet, da hier keine gefahrenverdächtigen Vornutzungen bekannt sind.

Dennoch gilt auch in diesen Bereichen der allgemeine Grundsatz, dass unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen ist, sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten sollten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten.

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

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vor-

rangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

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

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

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. 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.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 1

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Entlang der Ihrener Straße (K 24) wird in einer Flurstückstiefe bzw. einer Tiefe von 30 m ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Da die Ihrener Straße eine der Hauptstraßen in der Ortschaft Ihrhove ist, sollen sich dort zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Für eine geordnete Gebietsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO). Damit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich unzulässig, da sie sich aufgrund ihrer Dimensionierung und der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in das angestrebte Siedlungsgefüge einfügen würden.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in diesen Bereichen nicht geändert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso wie im Mischgebiet würden sich auch innerhalb der rückliegenden Wohngebiete Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1-2) sowie dem festgesetzten Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird in diesen Bereichen eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ bestimmt, um der Gemeinde im Bereich der Grundschule Ihrhove Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gestaffelt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist in Orientierung an die überwiegende Bestandsbebauung maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) und im Mischgebiet sollen hinsichtlich des Planungszieles der Innenverdichtung zwei Vollgeschosse zulässig sein. In Anlehnung an die Staffelung durch die Vollgeschosse wird auch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Dies ist die bauliche Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen. Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist aufgrund der höheren Zahl zulässiger Vollgeschosse eine Traufhöhe von maximal 6,50 m möglich. Dadurch können die zwei Vollgeschosse ausgenutzt werden, der Entstehung überhoher Gebäude wird jedoch vorgebeugt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes soll der Bau moderner Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sein. In der ersten Bauzeile entlang der Ihrener Straße sind daher Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m und einer gegenüber dem übrigen Plangebiet erhöhten Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Obere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB). Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überlanger Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits einige Reihenhäuser befinden, soll diese Gebäudetypologie nicht ausgeschlossen werden. Je Reihnhaus gilt dabei eine Längenbegrenzung von 10,00 m.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der stärker befahrenen, das Gebiet umschließenden Straßen

Großwolder Straße, Brandtsweg und Ihrener Straße muss mit der Bebauung ein Abstand von 5,00 m zur Straßen bzw. zur Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden. Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ziel dieser strengeren Regelung ist es in diesen stärker ausnutzbaren Gebieten, wo durch die möglichen Gebäudekubaturen auch die Entstehung von Mehrparteienhäusern und gewerblichen Nutzungen wahrscheinlicher sind, die Zersiedelung durch Nebenanlagen zu vermeiden.

5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde der Bereich der Grundschule Ihrhove als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten ausgewiesen. Um dem Schulzentrum zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche zu sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen geändert. Dadurch sind neben den bestehenden Einrichtungen (Kindergarten und Grundschule) und deren möglichen Erweiterungen oder Ergänzungen auch die Ansiedlung weiterer Angebote realisierbar. Denkbar sind hier eine Bücherei, ein Jugendcafé oder -theater oder ein Seniorenberatungsbüro. Die Zweckbestimmung Schule bleibt zur Klarstellung erhalten.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es auch Wege, die nur einem beschränkten Personenkreis dienen. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Fuß- und Radweg in Verlängerung der Humboldtstraße über das Verbandsgewässer der Muhder Sielacht. Außerdem geht von der Wendeanlage an der Straße Am Rennschloot ein Weg im Eigentum der Kirche ab, der der Zufahrt zum Friedhofsparkplatz dient. Dieser ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Friedhofszufahrt festgesetzt. Die östlich von dieser Wendeanlage ausgehende Stichstraße dient den Anliegern als Erschließung und wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung private Erschließung festgesetzt. Als fußläufige Verbindung zwischen den beiden Teilabschnitten der Humboldtstraße verläuft südlich der Gemeinbedarfsfläche ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg, der ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

5.6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht. Zur Freihaltung einer ausreichenden Räumzone wird wie bereits im Ursprungsbebauungsplan eine 6,00 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 i.V.m. Nr. 15 BauGB).

5.7 Wasserflächen

Das entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt des „Rennschloots“ ist damit planungsrechtlich gesichert.

5.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist je angefangene 200m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12cm, oder für je angefangene 400m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gem. §9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bereits seit Jahrzehnten bebautes Bestandsgebiet handelt, findet die Regelung auf bereits bestehende Hauptgebäude aufgrund des Bestandsschutzes keine Anwendung. Die Festsetzung ist auf die langfristige klimaverträgliche Entwicklung und bauliche Änderung im Zuge des Planungszieles der Nachverdichtung angelegt. Das bedeutet, dass bei Errichtung eines neuen Hauptgebäudes, z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich oder nach Abriss eines Bestandsgebäudes, entsprechende Bäume zu pflanzen sind. Die Regelung gilt damit nicht bei verfahrensfreien Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie anderen, nicht als neues Hauptgebäude zu wertenden Anbauten an bestehende Hauptgebäude.

5.9 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen im Plangebiet zu beachten.

5.10 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Kreisstraßen K 24 und K 23 (Ihrener Straße, Großwolder Straße) sowie der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. IH 1 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts² werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schall-dämm-Maße $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungspegelbereich I (BPB I) geplant werden, zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2002-07 eingehalten werden.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungspegelbereich II (BPB II) geplant werden, zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungspegelbereich I (BPB I) geplant werden, zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

² ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 04.11.2020

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im Beurteilungspegelbereich III (BPB III) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Zukünftige Schlafräume im Beurteilungspegelbereich IV (BPB IV) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. 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 bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH1 identisch.

Abgeleitet aus der Bestandsbebauung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Pult-, Zwerch-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung 30-50° zulässig. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Krüppelwalmdächer sind hiervon ausgenommen. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).

Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) gelten weniger strenge Vorgaben, da diese Gebäude eine geringere Ortsbildprägende Wirkung haben und den Bauherren hier eine höhere Gestaltungsfreiheit gegeben werden soll. Hauptdachflächen sind mit einer Dachneigung $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dach-

neigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).

Auch hinsichtlich der zulässigen Gestaltung des Außenmauerwerkes unterscheiden sich die zulässigen Materialien in den außen- und innenliegenden Bereichen. Insgesamt soll eine harmonische Gebietsentwicklung erreicht werden, die Vorgaben sind – auch abgeleitet aus der Bestandsbebauung – für die außenliegenden Bereiche strenger. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) ist das sichtbare Außenmauerwerk ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Gelbe, beige, schwarze, graue, weiße und anthrazit Töne sind unzulässig. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Das Plangebiet macht derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folglich dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

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

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Ihrener Straße (K 24), den Brandtsweg und die Großwolder Straße sowie Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

In direkter Umgebung gegenüber der Grundschule liegt die Bushaltestelle „Grundschule“, die von der zwischen Papenburg und Leer verkehrenden Buslinie 600 angefahren wird.

- **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 Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

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 zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 „Am Rennschloot“ 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*