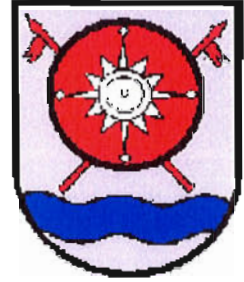


# **GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

- Landkreis Leer -



---

## **BEBAUUNGSPLAN IH11 2. ÄNDERUNG „SPORTZENTRUM“**

**IN DER ORTSCHAFT IHRHOVE UND  
IHREN**

**gem. § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
4	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Denkmalschutzes	4
4.2	Altablagerungen	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	5
4.4	Belange von Natur und Landschaft	6
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	7
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.6	Grünflächen	8
5.6.1	Private Grünflächen	8
5.6.2	Öffentliche Grünflächen	8
6	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Gas- und Stromversorgung	8
6.3	Schmutz- und Abwasserentsorgung	8
6.4	Wasserversorgung	8
6.5	Abfallbeseitigung	8
6.6	Oberflächenentwässerung	8
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	8
6.8	Sonderabfälle	9
7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
8	NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
9	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
9.1	Rechtsgrundlagen	10
9.2	Verfahrensübersicht	11
9.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
9.2.2	Öffentliche Auslegung	11
9.2.3	Satzungsbeschluss	11
9.3	Planverfasser	11

Anlagen: Berechnungen der Lärmimmissionen  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 11 für den Bereich des Sportzentrums in der Ortschaft Ihrhove und Ihren zu ändern und die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1988 aufgestellt und hat zwischenzeitlich eine Änderung erfahren. Ziel dieser Planung ist es nun, dem zukünftigen Bedarf gerecht zu werden und die aktuellen örtlichen Gegebenheiten in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anlass dieser Änderung ist die Nutzungsänderung des Wohngebäudes Ziegenkamp 13 in ein Jugendhaus. Hier wurde die Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt.

Die überbaubare Wohnbaufläche südwestlich der Goethestraße ist nach Westen hin um einen Bauplatz verlängert worden. Die private Grünfläche entfällt in diesem Bereich.

Die bisher überdimensioniert ausgewiesenen Parkplatzflächen wurden gem. dem Bedarf und der Situation vor Ort angepasst. Die Parkplatzfläche westlich der Christiane-Schröter-Straße wurde im Süden aufgekürzt und zwischen der B70 und der Straße „Ziegenkamp“ im südlichen Geltungsbereich komplett aufgehoben und in öffentliche Grünfläche umgewandelt. Dagegen wurde der Parkplatzbereich südöstlich der Christiane-Schröter-Straße gemäß der vorhandenen Örtlichkeit vergrößert.

Die Gemeinbedarfsfläche östlich der Christiane-Schröter-Straße wurde insoweit vergrößert, dass das Clubheim (Christiane-Schröter-Str. 5) einschl. Nebenanlagen, die Sitzplatztribüne, sowie der ehemalige Tennisplatz mit überplant wurde.

Auch die Gemeinbedarfsfläche des Reitvereins (Ziegenkamp 11) wurde gemäß den örtlichen Anforderungen vergrößert.

Neben den o. g. Änderungsbereichen beinhaltet der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung der o. g. Vorhaben geschaffen, es erfolgt zudem eine Zusammenfassung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans mit der 1. Änderung sowie eine Aktualisierung der Plangrundlage. Demnach werden innerhalb der Flächen außerhalb der Änderungsbereiche die bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen. In mehreren Teilbereichen erfolgt zudem eine Anpassung an die Realnutzung.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 11 – 2. Änderung - wurde unter Verwendung des von der Landesbehörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Bezirksdirektion Aurich, Katasteramt Leer (Ostfriesland) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 11 – 2. Änderung - befindet sich in der Ortschaft Ihrhove und umfasst eine ca. 16,3 ha große Fläche östlich der B 70 „Großwolderstraße“. Sie wird im Norden vom „Rennschloot“, Gewässer 2. Ordnung, und im Westen von der „Hessestraße begrenzt“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Randbezirk der Ortschaft Ihrhove und beinhaltet überwiegend Flächen und Gebäude für unterschiedliche Sportarten. Lediglich im Nor-

den grenzt eine vorhandene Wohnbebauung an. Die gesamten Planflächen sind bereits bis auf zwei Baugrundstücke bebaut bzw. angelegt.

### **3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (Novellierung 2008) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer vom 03.07.2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge ist die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die beschreibende Darstellung sagt zudem aus, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren ist.

#### **3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 sind im Plangebiet die südlich der Wohnbebauung gelegenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen nördlich davon sind Wohnbauflächen (W).

Im Bebauungsplan Ih11, im Ursprungsplan wie auch in der 1. Und 2. Änderung, werden Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb der Grünfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht negativ beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a (2) Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung**

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. Ih11 wurde im Jahr 1988 rechtskräftig. Seit 1998 gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih11.

Die Inhalte dieser Planungen werden, soweit sie die Änderungsbereiche nicht betreffen, in die 2. Änderung übernommen.

### **4 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **4.1 Belange des Denkmalschutzes**

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

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

## 4.2 Altablagerungen

Im Plangebiet ist auf dem Flurstück 32/9, Flur 11, Gemarkung Ihrhove, die Altablagerung „Westoverledingen – Ihrhove, Am Sportplatz“ erfasst. Nach den ersten Ermittlungen soll sich die Altablagerung in dem Bereich des als Park- und ehemaligen Tennisplatz ausgewiesenen Fläche befinden. Weitergehende Erkundungen zur konkreten vertikalen und horizontalen Eingrenzung der Ablagerungsmächtigkeit und der Schadstoffbelastung fanden noch nicht statt. Insofern ist abschließend nicht festgestellt, inwieweit die angrenzenden Flurstücke betroffen sein können.

Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen (Bebauung, Auskofferungen, Änderungen in der Versiegelung usw.) ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen, um die ggf., erforderlichen weitergehenden Erkundungen festzulegen.

Sollten bei sonstigen geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist ebenso unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise)

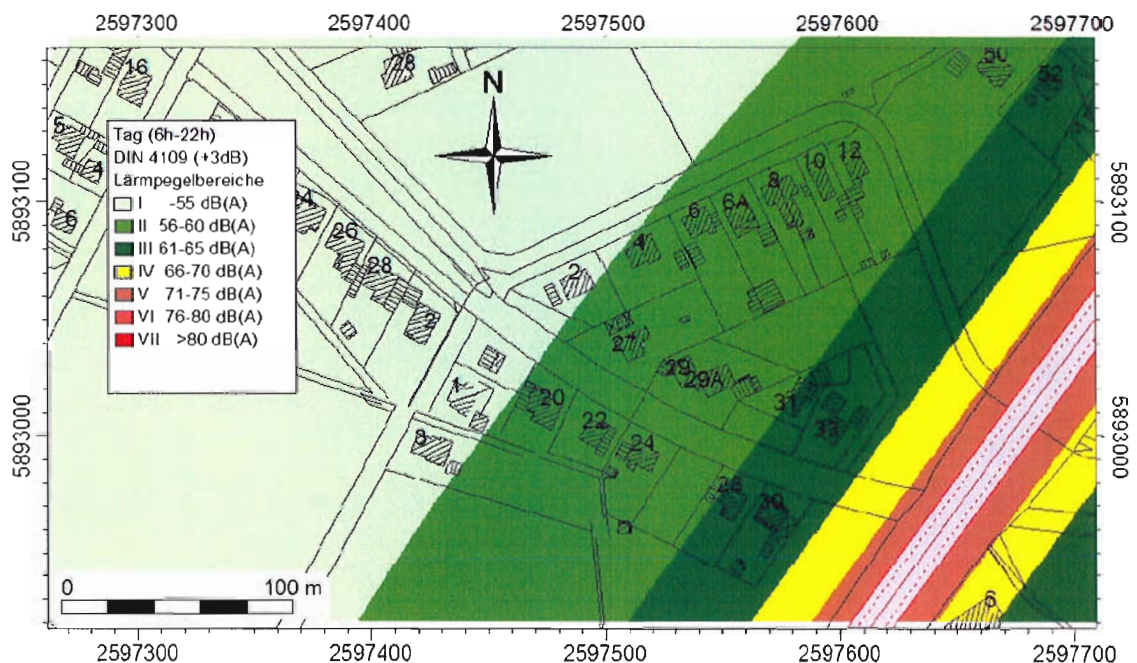
## 4.3 Belange des Immissionsschutzes

### 4.3.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Aufgrund der von der östlich des Plangebietes verlaufenden Großwolder Straße (B70) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplanes Ih11 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wurde von der Verkehrszählung 2010 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich ausgegangen und eine Prognose mit 1% Steigerung jährlich auf das Jahr 2025 gestellt.

In der folgenden Abbildung sind die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen dargestellt. Die anschließende Tabelle gibt die Abstände der Lärmpegelbereiche zur Fahrbahnmitte und die resultierenden Schalldämm-Maße an.



**Tabelle:** Abstände der Lärmpegelbereiche zur Fahrbahnmitte (Leerer Straße), Lärmpegelbereiche und die jeweiligen erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  für Büro- und Aufenthaltsräume.

Abstand zur Fahrbahnmitte in m	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
			Aufenthaltsräume	Büro
< 22	V	71 - 75	45	40
22 bis 43	IV	66 - 70	40	35
43 bis 85	III	61 - 65	35	30
85 bis 180	II	56 - 50	30	30
> 180	I	bis 55	30	-

Zur Durchsetzung der Schallschutzmaßnahmen im festgesetzten Bereich gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 180m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich II und III) die Schlafräume bei Wohngebäuden auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 85m bis 180m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich II) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse II einzuhalten.

Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 43m bis 85m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich III) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse III einzuhalten.

Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80m im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

#### 4.4 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. IH11 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Auf Grund der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. IH 11 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung aufgenommen. Der tatsächliche Änderungsbe- reich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die nachfolgenden Freiflächen mit einer zu- lässigen Grundfläche von insgesamt  $12.284 \text{ m}^2$ , die sich wie folgt ergibt:

Änderungsbereich	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche
<b>WA- Fläche</b> Südlichöstlich der Goethestraße + 50 % zul. Versiegelung	860 m <sup>2</sup>	0,4	344 m <sup>2</sup> 172 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	23.315 m <sup>2</sup>		23.375 m <sup>2</sup>
<b>./.. überbaubare Flächen alt</b>			
Sportheim Concordia	259 m <sup>2</sup>		259 m <sup>2</sup>
Turnhalle	2.394 m <sup>2</sup>		2.394 m <sup>2</sup>
Tennishalle	3.129 m <sup>2</sup>		3.129 m <sup>2</sup>
Reithalle	4.874 m <sup>2</sup>		4.874 m <sup>2</sup>
Wohngebäude Ziegenkamp 13 + 50% zul. Versiegelung	1.585 m <sup>2</sup>	0,4	634 m <sup>2</sup> 317 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>			<b>- 11.607 m<sup>2</sup></b>
<b>Zulässige neu zu versiegelnde Grundfläche Gesamt</b>			<b>12.284 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

## 5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der allgemeinen Wohnbauflächen (WA) entlang der Goethestraße und Kantstraße wird übernommen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschosflächenzahl von 0,5 sowie die Zahl der Vollgeschosse (l) wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) übernommen.

In der Planzeichnung ist entlang der B 70 (Großwolder Straße) eine Bauverbotszone eingetragen. Hier sind in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand bauliche Anlagen unzulässig.

### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Desweiteren bleibt für die gesamte überbaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebietes die offene Bauweise (o) bestehen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

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

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih11 übernommen und teilweise vergrößert.

Zusätzlich wird das Grundstück mit dem ehemaligen Wohngebäude Ziegenkamp 13, Gemarkung Ihrhove, Flur 11, Flurstück 59/16 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.



## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt von Westen von der Ihrener Straße über die Planckstraße im Norden, die Straße „Tjücher Gaste“ im Mittelbereich und im Süden über die Straße „Ziegenkamp“ zur Erschließung der Reithalle mit Reitgelände und des Jugendhauses Ziegenkamp 11 und 13.

Die innere Erschließung ist bereits vorhanden und wird übernommen.

## 5.6 Grünflächen

### 5.6.1 Private Grünflächen

Die bisher ausgewiesenen privaten Grünflächen sind in öffentliche Grünflächen umgewandelt worden. Nur für das Flurstück 26/19, Flur11, Gemarkung Ihrhove wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeführt.

Die bisher nicht überplanten Flächen nordöstlich des Plangebietes werden als private Grünflächen ausgewiesen.

### 5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind Gebäude der Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, Zuschauertribünen und zweckgebundene Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO als Ausnahme zulässig.

## 6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Großwolder Straße (K23). Die vorhandene innere Erschließung ist durch die „Planckstraße“ im Norden, der „Tjücher Gaste“ für den mittleren Bereich und der Straße „Ziegenkamp“ für das Süd-Gebiet des Geltungsbereiches gegeben.

### 6.2 Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### 6.3 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

### 6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

### 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

### 6.6 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über eine vorhandene Oberflächenwasserkanalisation abgeführt bzw. in Gräben / Feuerlöschteich eingeleitet oder auf den Grundstücken versickert.

### 6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.



## 6.8 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind mit Ausnahme eines 3,00 m breiten Unterhaltungstreifens - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang des Gewässers, Gebäude der Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, Zuschauertribünen und zweckgebundene Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO als Ausnahme zulässig.
4. Innerhalb der Bauverbotszone, in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der B 70 (Großwolder Straße), sind bauliche Anlagen unzulässig.
5. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 180m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich II und III) die Schlafräume bei Wohngebäuden auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
6. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 85m bis 180m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich II) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse II einzuhalten.
7. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 43m bis 85m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich III) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse III einzuhalten.
8. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80m im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
9. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, 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).
10. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

## 8 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

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

2. Anfallende Abfälle (Bodenaushub, der nicht am Bauort verwertet werden kann; Baustraßensand; Baustellenabfall usw.) unterliegen dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Diese sind vorrangig einer nach der Art und Beschaffenheit der Abfälle entsprechenden Verwertung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht verwertbare Abfälle sind der ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Es gilt die Satzung über die Verwertungsmaßnahmen (z. B. Verbringung auf landwirtschaftliche Flächen oder in Lärmschutzwällen Verfüllung von Senken usw.) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen.
3. Bei Abfällen, die im Rahmen einer Baumaßnahme anfallen (z. B. Bauschutt, Bodenaushub usw.), ist zunächst anhand einer Vorerkundung zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden.
4. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial 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“, Technische Regeln, Stand 05.11.2004).
5. Entlang des Gewässers II. Ordnung („Rennschloot“) ist, gemäß der Satzung der Mühder Sielacht, ein Räumstreifen von 6 m Breite ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Ein Räumstreifen von 6 m Breite entlang des Gewässers III. Ordnung ist ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten.
6. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation). Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.

## 9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

- 
- N NatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- B NatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- N GO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## 9.2 Verfahrensübersicht

### 9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.09.2010 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih11 "Sportzentrum" gem. § 13 a BauGB gefasst.

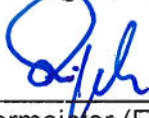
### 9.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2013 bis 29.10.2012 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 9.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplan Ih11 "Sportzentrum" einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 20.09.13



---

Der Bürgermeister (Eberhard Lüpkes)

## 9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih11 "Sportzentrum" in der Gemarkung Ihrhove erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

## Leerer Straße (B 70), Bereich Wohngebiet

Verkehrsbelastung Verkehrszählung 2010

Prognose 2025

DTV 9664 / 872 (tags/nachts) 11220 / 1012 (tags/nachts)  
LKW-Anteil tags 5,9 % nachts 6,3 %

Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle:

Tags M = 604 Kfz/h 701,0 Kfz/h  
Nachts M = 109 Kfz/h 126,0 Kfz/h

Daraus ergibt sich der Mittelungspegel  $L_m$  für 2025 (Bild 3):

$$\begin{aligned}L_m \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\&= 37,3 + 10 \times \lg (701,0 \times (1 + 0,082 \times 5,9)) \\&= \mathbf{67,47 \text{ dB}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}L_m \text{ nachts} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\&= 37,3 + 10 \times \lg (126,0 \times (1 + 0,082 \times 6,3)) \\&= \mathbf{60,11 \text{ dB}}\end{aligned}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = 1 \text{ dB}$$

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h, dafür ergibt sich eine Korrektur von (Bild 4):

$$\begin{aligned}\Delta L_V \text{ tags} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\&= (23 - 3,5 \times 2,43 + 1,18) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\&= \mathbf{0,00}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\Delta L_V \text{ nachts} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\&= (23 - 3,5 \times 2,51 + 1,26) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\&= \mathbf{0,00}\end{aligned}$$

Zuschlag  $\Delta L_{\text{Stg}}$  für Steigungen laut Tabelle 3 = 0

Die Abstandskorrektur beträgt für  $S_{\perp O} = 43 \text{ m}$  und  $h = 5,50 \text{ m}$  (s. Bild 19):

$$\begin{aligned}\text{Mit } x &= \lg(S_{\perp O}^2 + H^2)/m^2 \\&= \lg(43^2 + 5,5^2) / m^2 \\&= 3,274 / m^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\Delta L_{S,\perp} &= -13,8 + 3,5x + x^2/2 \\&= -13,8 + 3,5 \times 3,274 + 3,274^2 / 2 \\&= \mathbf{3,02 \text{ dB}}\end{aligned}$$

Zuschlag für nach Tabelle 6 erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen: 0 dB

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

$$\begin{aligned}L_r \text{ tags} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\&= 67,47 + 1,0 + 0,00 + 0 - 3,02 + 0 \\&= \mathbf{65,45 \text{ dB}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}L_r \text{ nachts} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\&= 60,11 + 1,0 + 0,00 + 0 - 3,02 + 0 \\&= \mathbf{58,09 \text{ dB}}\end{aligned}$$

Gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 T1 müssen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: tags zul. 55 dB nachts zul. 45/40 dB (allg. Wohngebiet)

Die 16. BImSchV gibt folgende Immissionsgrenzwerte an:

tags zul. 59 dB nachts zul. 49 dB (allg. Wohngebiet)

## Leerer Straße (B 70), Bereich Wohngebiet

<b>Verkehrsbelastung</b>	<b>Verkehrszählung 2010</b>	<b>Prognose 2025</b>
DTV	9664 / 872 (tags/nachts)	11220 / 1012 (tags/nachts)
LKW-Anteil	tags 5,9 % nachts 6,3 %	

### Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle:

Tags	M =	604 Kfz/h	701,0	Kfz/h
Nachts	M =	109 Kfz/h	126,0	Kfz/h

### Daraus ergibt sich der Mittelungspegel $L_m$ für 2025 (Bild 3):

$$\begin{aligned}
 L_m \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\
 &= 37,3 + 10 \times \lg (701,0 \times (1 + 0,082 \times 5,9)) \\
 &= \mathbf{67,47 \text{ dB}} \\
 L_m \text{ nachts} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\
 &= 37,3 + 10 \times \lg (126,0 \times (1 + 0,082 \times 6,3)) \\
 &= \mathbf{60,11 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

### Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = \mathbf{1 \text{ dB}}$$

### Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt **100 km/h**, dafür ergibt sich eine Korrektur von (Bild 4):

$$\begin{aligned}
 \Delta L_V \text{ tags} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\
 &= (23 - 3,5 \times 2,43 + 1,18) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\
 &= \mathbf{0,00} \\
 \Delta L_V \text{ nachts} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\
 &= (23 - 3,5 \times 2,51 + 1,26) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\
 &= \mathbf{0,00}
 \end{aligned}$$

### Zuschlag $\Delta L_{\text{Stg}}$ für Steigungen laut Tabelle 3 = **0**

### Die Abstandskorrektur beträgt für $S_{\perp O} = 85 \text{ m}$ und $h = 5,50 \text{ m}$ (s. Bild 19):

$$\begin{aligned}
 \text{Mit } x &= \lg(S_{\perp O}^2 + H^2)/m^2 \\
 &= \lg(85^2 + 5,5^2) / m^2 \\
 &= 3,861 / m^2 \\
 \Delta L_{S,\perp} &= -13,8 + 3,5x + x^2/2 \\
 &= -13,8 + 3,5 \times 3,861 + 3,861^2 / 2 \\
 &= \mathbf{7,16 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

### Zuschlag für nach Tabelle 6 erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen: **0 dB**

### Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

$$\begin{aligned}
 L_r \text{ tags} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\
 &= 67,47 + 1,0 + 0,00 + 0 - 7,16 + 0 \\
 &= \mathbf{61,31 \text{ dB}} \\
 L_r \text{ nachts} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\
 &= 60,11 + 1,0 + 0,00 + 0 - 7,16 + 0 \\
 &= \mathbf{53,95 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

Gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 T1 müssen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: tags zul. **55 dB** nachts zul. **45/40 dB** (allg. Wohngebiet)

Die 16. BImSchV gibt folgende Immissionsgrenzwerte an: tags zul. **59 dB** nachts zul. **49 dB** (allg. Wohngebiet)

## Leerer Straße (B 70), Bereich Wohngebiet

<b>Verkehrsbelastung</b>	<b>Verkehrszählung 2010</b>	<b>Prognose 2025</b>
DTV	9664 / 872 (tags/nachts)	11220 / 1012 (tags/nachts)
LKW-Anteil	tags 5,9 % nachts 6,3 %	

### Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle:

Tags	M =	604 Kfz/h	701,0	Kfz/h
Nachts	M =	109 Kfz/h	126,0	Kfz/h

### Daraus ergibt sich der Mittelungspegel $L_m$ für 2025 (Bild 3):

$$\begin{aligned}
 L_m \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\
 &= 37,3 + 10 \times \lg (701,0 \times (1 + 0,082 \times 5,9)) \\
 &= \mathbf{67,47 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_m \text{ nachts} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\
 &= 37,3 + 10 \times \lg (126,0 \times (1 + 0,082 \times 6,3)) \\
 &= \mathbf{60,11 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

### Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = 1 \text{ dB}$$

### Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h, dafür ergibt sich eine Korrektur von (Bild 4):

$$\begin{aligned}
 \Delta L_V \text{ tags} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\
 &= (23 - 3,5 \times 2,43 + 1,18) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\
 &= \mathbf{0,00}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \Delta L_V \text{ nachts} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\
 &= (23 - 3,5 \times 2,51 + 1,26) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} \\
 &= \mathbf{0,00}
 \end{aligned}$$

### Zuschlag $\Delta L_{\text{Stg}}$ für Steigungen laut Tabelle 3 = 0

### Die Abstandskorrektur beträgt für $S_{\perp O} = 180 \text{ m}$ und $h = 5,50 \text{ m}$ (s. Bild 19):

$$\begin{aligned}
 \text{Mit } x &= \lg(S_{\perp O}^2 + H^2)/m^2 \\
 &= \lg(180^2 + 5,5^2) / m^2 \\
 &= 4,511 / m^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \Delta L_{S,\perp} &= -13,8 + 3,5x + x^2/2 \\
 &= -13,8 + 3,5 \times 4,511 + 4,511^2 / 2 \\
 &= \mathbf{12,16 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

### Zuschlag für nach Tabelle 6 erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen: 0 dB

### Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

$$\begin{aligned}
 L_r \text{ tags} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\
 &= 67,47 + 1,0 + 0,00 + 0 - 12,16 + 0 \\
 &= \mathbf{56,31 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 L_r \text{ nachts} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} + \Delta L_K \\
 &= 60,11 + 1,0 + 0,00 + 0 - 12,16 + 0 \\
 &= \mathbf{48,95 \text{ dB}}
 \end{aligned}$$

Gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 T1 müssen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: tags zul. **55 dB** nachts zul. **45/40 dB** (allg. Wohngebiet)

Die 16. BImSchV gibt folgende Immissionsgrenzwerte an: tags zul. **59 dB** nachts zul. **49 dB** (allg. Wohngebiet)



