

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

**Landkreis Leer**



---

**4. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. Ih 2  
"Lüdeweg"**

**Verfahren nach § 13 a BauGB**

mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**

Urschrift

01.02.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)





# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	8
4.3 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	8
4.4 Belange des Denkmalschutzes	9
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)	10
4.6 Kampfmittel	10
4.7 Belange der Deutschen Bahn AG	11
<b>5.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 2</b>	<b>11</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Verkehrsflächen	13
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	13
5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.5 Wallhecken	13
5.6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	13
5.7 Private Grünfläche	13
5.8 Wasserflächen	14
5.9 Anpflanzungen auf Grundstücken	14
5.10 Erhaltung von Einzelbäumen	14
5.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken	14
5.12 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	15
5.13 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	15
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)</b>	<b>16</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>18</b>

---

8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	19

## **Anlagen**

**Anlage I:** Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur, 15.06.2023

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Ih 2 „Lüdweg“ aus dem Jahre 1963 für die Ortschaft Ihrhove am nördlichen Ortstrand im Bereich zwischen der Straße „Lüdweg“ im Osten und der Bahntrasse im Westen sowie der „Beethovenstraße“ im Norden und der „Händelstraße“ im Süden auf einer Fläche von ca. 9,7 ha zu ändern.

Die Gemeinde ist derzeit grundsätzlich bestrebt ist die Bebauungspläne im Gemeindegebiet einheitlich zu beregeln und ggf. anzupassen. Grundlage dafür ist die von der Gemeinde erstellte „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ (Stand Januar 2022), welche auch dieser Änderung zu Grunde liegt. Ziel der beabsichtigten Planänderung sind der sorgsame Umgang mit Grund und Boden in Form der Ermöglichung der Nachverdichtung beispielsweise durch Vergrößerung der Bauteppiche.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 umfasst eine etwa 9,7 ha große Fläche in nördlicher Lage der Ortschaft Ihrhove im Bereich zwischen der Bahnanlage und dem Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ih 2. Nördlich schließt der Geltungsbereich mit der „Beethovenstraße“ ab. Im Westen bildet die Bahnanlage die Geltungsbereichsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an den „Lüdweg“ und südlich an die „Händelstraße“.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine fast ausschließliche Ein- und Mehrfamilienhausstruktur mit dazugehörigen Gartenanlagen und einem entsprechend ausgelegten Verkehrsnetz. Darüber hinaus sind zwei Spielplätze innerhalb des Gebietes vorzufinden.

Nach Süden schließt ein weiteres Wohngebiet an, während im Westen eine Zäsur durch die Bahntrasse vorhanden ist. Nördlich angrenzend befindet sich ein weiteres Wohngebiet um die „Bachstraße“ und im Osten, getrennt von der Straße „Lüdweg“, das Gewerbegebiet „Ihrhove“. Der zentrale Bereich von Ihrhove liegt etwa 500 m südlich des Änderungsbereiches.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. Ih 2, 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 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 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 dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Folglich gilt die Änderung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

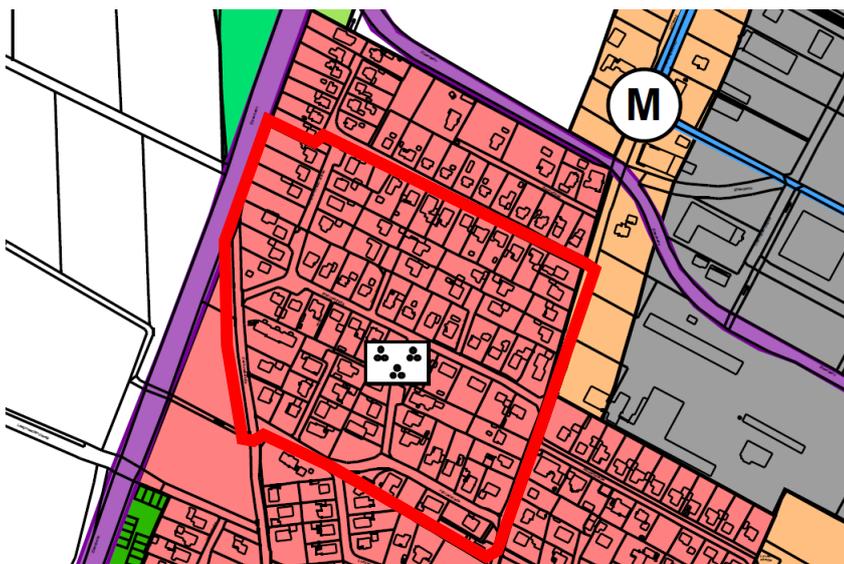


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen mit Markierung (rot) des Änderungsbereiches

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung liegt derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 mit seiner 3. Änderung aus dem Jahre 1976 vor. Dieser legt abgesehen von einem Fußwege- und Straßennetz mit öffentlichen Parkflächen, Spielplätzen und zu erhaltenden Wallhecken nebst geplanten Grünflächen, Kleinsiedlungsgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einer II-geschossigen und offenen Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als auch Baugrenzen und Baulinien fest. Gekennzeichnet sind über dies auch die Sichtdreiecke, die geplante Straßenbeleuchtung und erschließungstechnische Vorgaben.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 2 "Lüdeweg" mit seiner 3. Änderung geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 4. 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der neu geschaffene § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 hat eine Größe von insgesamt 9,75 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von ca. 3,5 ha. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Demgemäß kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 durch Einfamilien- und Reihenhäuser und die dazugehörigen Grünstrukturen geprägt. Im Westen verläuft eine Bahntrasse, östlich grenzen gewerbliche Strukturen an. Südlich und nördlich grenzt weitere Wohnbebauung an.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. IH 2 bzw. dessen 3. Änderung setzt für den Geltungsbereich überwiegend allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von

0,4 fest. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie von öffentlichen Parkflächen und zweier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Ferner werden die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken als zu erhalten festgesetzt.

### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Westlich der das Plangebiet begrenzenden Bahntrasse befindet sich nach Auskunft des Umweltkartenservers Niedersachsen (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2023) ein für Brutvögel wertvoller Bereich (2010, ergänzt 2013, Status offen). Ebenfalls westlich der Bahntrasse, aber in rd. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich außerdem der Gänserastplatz Esklum, ein für Gastvögel wertvoller Bereich nationaler Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wallhecken, die gem. § 22 (3) NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile einzustufen sind.

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 nahezu vollständig in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 übernommen. Dabei handelt es sich zu einen um die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken. Diese wurden in der zugrundeliegenden Planung lediglich schematisch dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung erfolgt die Konkretisierung dahingehend, dass die Wallhecken in ihrem Bestand aufgemessen wurden und zum Erhalt festgesetzt werden. Den Wallhecken, die gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile darstellen wird zudem ein Wallheckenschutzstreifen vorgelagert, auf dessen zeichnerische Festsetzung aufgrund der in der Örtlichkeit mitunter bereits vorhandenen Strukturen (überwiegend gärtnerische Nutzungen) jedoch verzichtet wird. Stattdessen erfolgt die Aufnahme eines Hinweises, dass in einem Radius von rd. 5,00 m alle Handlungen verboten sind, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Wallhecken sowie ihres Bewuchses können. Dazu gehören Neuversiegelungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Materialablagerungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen auf den Wallhecken und im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich der auf dem Wallkörper stockenden Gehölze.

Darüber hinaus werden die im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgräben in ihrem Bestand gesichert und als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Auch hierbei handelt es sich um eine Konkretisierung gegenüber der Ursprungsplanung.

Die im Geltungsbereich in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden nicht vollständig übernommen. Dies gilt lediglich für den größeren Spielplatz an der Haydnstraße, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird. Die kleinere Spielplatzfläche an der Beethovenstraße wird nicht in die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 übernommen. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei dem Spielplatz ist aufgrund seiner Ausprägung von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen, sodass mit der neu getroffenen Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen.

Ergänzend wird zudem die Verlängerung der Denkmalstraße in nördliche Richtung nicht mehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Die versiegelbare Grundfläche wird sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IH 2 nicht erhöhen, da die Grundflächenzahl (GRZ) im Vergleich zur Ursprungsplanung gleich festgesetzt wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht und die grünordnerischen Festsetzungen konkretisiert werden, 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 Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit 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 westlich angrenzenden Bahnlinie und dem östlich liegenden Gewerbegebiet Ihrhove. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Lärmschutzgutachten beim Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten. Dieses liegt mit Datum vom 15.06.2023 der Begründung als Anhang bei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastung durch den vorhandenen Schienenverkehrslärm auf der Bahnstrecke 2931 im Abschnitt Ihrhove bis Leer (Ostfriesland) Süd es im Bereich Lüdeweg für die geplante WA-Nutzung tagsüber und nachts im gesamten Geltungsbereich im EG sowie im 1.OG zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen. Zusätzlich ist die Vorbelastung infolge des vorhandenen Gewerbelärms nachzuweisen. Es handelt sich hierbei um Gewerbelärm aus den im Bebauungsplan Ih 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ ausgewiesenen uneingeschränkten Gewerbegebiete. Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ergibt sich in Abhängigkeit vom höheren Beurteilungspegel  $L_r$  (Tagwert bzw. Nachtwert). Liegt der Nachtwert weniger als 10 dB unter dem Tagwert, so ist er mit einem Zuschlag von 10 dB zu versehen und anstelle des Tagwertes zu verwenden. Das ist hier der Fall.

Im vorliegenden Fall ist eine Geräuschbelastung durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm zu erwarten. Für eine derartige Überlagerung mehrerer gleicher oder unterschiedlicher Lärmarten ist richtliniengerecht durch die energetische Addition der einzelnen „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ein resultierender Außenlärmpegel zu berechnen. Danach sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV bis VII zu berücksichtigen.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Lärmsituation 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.

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 Niedersächsischen 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.

Zudem ergab die Recherche (Stand 14.09.2023) über den NIBIS Kartenserver, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Altablagerungen oder Rüstungsalastlasten zu finden sind (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)).

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut.

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

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

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial für Wegebauten, Unterbauten, Auffüllungen oder sonstige Zwecke zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)

#### **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.

#### **4.7 Belange der Deutschen Bahn AG**

Nachstehende Hinweise wurden im öffentlichen Beteiligungsverfahren geäußert und anschließend in der Begründung ergänzt:

- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn sind in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

#### **5.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 2**

Im Folgendem werden ausschließlich die Änderungsinhalte der 4. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan mit seiner 3. Änderung begründet. Eine Grundsätzliche Ausweitung des Gebietes wird nicht diskutiert.

Anmerkung:

Innerhalb der ursprünglichen Planzeichnung befinden sich mehrere Festsetzungen, die nach heutigem Standard nicht mehr in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, bspw. geplante Straßenbeleuchtung. Da diese jedoch nicht hinderlich sind oder diese 4. Änderung tangieren, verbleiben diese Inhalte unverändert.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Änderungsbereich werden einheitliche Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit seinen Änderungen nur in kleineren Bereichen geändert, in denen sich die Nutzungsstruktur bereits als Allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Somit erfolgt überwiegend eine Festsetzung des Bestandes.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sich diese nicht in die vorhandene Struktur des Gebietes einfügen und zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß der ursprünglichen Festsetzung in Verbindung mit dem vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht.

Von der ursprünglichen Festsetzung einer GFZ und einer II-Geschossigkeit wird Abstand genommen, da gemäß den gesamtheitlichen Zielvorgaben der Gemeinde das Gebiet mit einer I-Geschossigkeit beregelt werden soll, die ein optisches einheitliches und behutsam entwickeltes Wohngebiet für zukünftige Bauvorhaben vorbereiten möchte, damit es nicht zu unpassenden Gebäudekubaturen oder nachbarschaftlichen Spannungen kommt.

Um die Entwicklungsabsichten eines möglichst einheitlichen Nebeneinanders von ortstypischen Einfamilienhäusern weiter zu fördern sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein.

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 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 aneinandergelagert 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 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 2 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstände von 5 m werden zu bestehenden Wallhecken als Schutzstreifen vorgegeben, ebenso wie zu erhaltenden Bäumen.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) 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.

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan nebst seinen rechtskräftigen Änderungen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern. Die Straßenbereiten und Wendeanlagengrößen werden gemäß dem vorhandenen Bestand (Flurstücksgrenzen) unverändert übernommen.

### **5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es Wege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um die Fuß- und Radwege in Verlängerung der Bestandstraßen hin zum Spielplatz an der Haydnstraße.

## **5.5 Wallhecken**

Innerhalb des Ursprungsplans sind an mehreren Stellen als zu erhaltende Wallhecken (jedoch ohne Schutzabstand) festgesetzt worden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanänderung wurden Abstimmungen und Ortsbesichtigungen mit dem Landkreis zum Thema Wallhecken vorgenommen. Resultat ist, dass die Wallhecken mit ihrer aufgemessenen Lage übernommen werden, keinen gesonderten Schutzstreifen mehr erhalten jedoch ein Abstand von mind. 5 m zur Baugrenze gehalten werden muss. Die Wallhecken innerhalb der Verkehrsfläche der Beethovenstraße werden gemäß des Bestandes ohne weiteren Schutzstreifen übernommen, da dies bereits im Bestand auch so geregelt ist. Die Festsetzungen sind in der Planzeichnung zusätzlich mit den Hinweisen gem. § 22 (3) NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile verknüpft.

## **5.6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**

Im Ursprungsbebauungsplan nebst seinen rechtskräftigen Änderungen sind drei Spielplätze festgesetzt worden: an der Beethovenstraße, an der Haydnstraße und an der Händelstraße. Im Bestand ist es bisher so aus, dass der Spielplatz an der Händelstraße nie hergestellt wurde und bereits mit einer Wohnbebauung überbaut ist. Planungsabsichten für den nördlich an der Beethovenstraße gelegenen Spielplatz ist die Umwandlung in einen Bauplatz. Die Fläche an der Haydnstraße ist zentral und ruhig gelegen und wurde als ausreichend groß beurteilt. Hier soll ein gezielter Bereich als Spielfläche für das gesamte Gebiet gestärkt und gesichert werden.

## **5.7 Private Grünfläche**

Die schützend Landschaftsbestandteile in Form der Wallhecken befinden sich auf Privatgrund und sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu sichern. Um die Entwicklung auf einer Grünfläche zu unterstreichen werdend diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

Zusätzlich wird für die nördliche Verlängerung der Denkmalstraße hin zur Bahnlinie von der ursprünglichen Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche Abstand genommen. Der Abschnitt wurde nie ausgebaut und wird auch absehbar nicht als Erschließung benötigt. Eine Entwicklung als private Grünfläche wurde und wird auch weiterhin angestrebt.

## **5.8 Wasserflächen**

Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen offene Gewässer (teilweise straßenbegleitend), die der Entwässerung des Gesamtgebietes dienen. Diese bleiben auch durch diese Änderung unverändert erhalten und werden nicht überplant. Zusätzlich werden zeichnerische Hinweise darauf gegeben, dass sich in einigen Bereichen Verrohrungen zur Abführung des Oberflächenwassers befinden.

## **5.9 Anpflanzungen auf Grundstücken**

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist für je angefangene 200 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m<sup>2</sup> eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm 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 Grundstücks vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Zu verwendende Arten: Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberweide, Hainbuche

Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 cm - 150 cm

## **5.10 Erhaltung von Einzelbäumen**

Innerhalb des Gebietes befinden sich nicht nur auf den Wallhecken größere und ältere Bäume, sondern auch innerhalb des Gebietes verteilt und teilweise durch den Ursprungsplan festgesetzt. Das Ziel der Beibehaltung der Durchgrünung des Gebietes wird dadurch unterstrichen, dass alle Bäume fachlich begutachtet wurden und bei Vitalität als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt werden.

Die erhaltenswerten Bäume wurden in die Planzeichnung zum Erhalt hin übernommen und sind gemäß Festsetzungen zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume.

Die Bäume auf den Wallhecken werden nicht gesondert als Einzelbäume festgesetzt, da diesbezüglich bereits eine Absicherung durch den Schutzstatus von Wallhecken gemäß Naturschutzrecht erfolgt ist.

## **5.11 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken**

Innerhalb des Gebietes befinden sich nach dem Naturschutzrecht geschützte Wallhecken, welche bereits auch schon in der Ursprungsplanung festgesetzt wurden. Diese

sind nach Begutachtung mit dem Landkreis und nach dessen Vorgaben als Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planung übernommen worden. Da die Wallhecken zumeist durch die angrenzende Bebauung und Vergärtnung beeinträchtigt sind, werden nach Vorgaben des Landkreises keine gesonderten Schutzstreifen festgesetzt. Ein Abstand (Baugrenze) von 5,00 m ist dennoch zu halten.

## **5.12 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Gemäß der Ursprungsplanung werden in vier Bereichen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen Festsetzungen für die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen vorgenommen.

## **5.13 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der westlich gelegenen Bahnstrecke sowie des östlichen Gewerbegebietes Ihrhove werden Lärmschutzvorkehrungen auf Basis des angehängten Gutachtens festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts<sup>1</sup> werden hierzu für das Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB vorgegeben.

### Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV - VII (LPB IV - VII) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, 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 Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,res} = 40$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich V:

$R'_{w,res} = 45$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 40$  dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich VI:

$R'_{w,res} = 50$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,res} = 45$  dB für Büroräume u. ä.

---

<sup>1</sup> Vgl. Lärmschutzgutachten, Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur, 15.06.2023

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

#### Schutzbedürftige Räume in allgemeinen Wohngebieten

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen IV bis VII ohne bahnliniengewandte Fenster sind schalldedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die von der Bahnlinie lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Schiene) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

#### Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bahnlinie unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Verkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Von den aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 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 ist mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" identisch.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von  $\geq 15^\circ$  zulässig. Diese 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). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbuntem, braunem und anthrazitbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), braunen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden.

4. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*)

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. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

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 Straße „Lüdeweg“ sowie kleinere Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

Im Ortskern von Ihrhove, ca. 500 m südlich des Plangebietes, liegen mehrere Bushaltestellen (Ihrener Str./Bahnhofstraße, Ihrhove Bahnhofstraße/ Lüdeweg-Westoverledingen), 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 „Lüdeweg“ 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: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)