

Gemeinde Westoverledingen

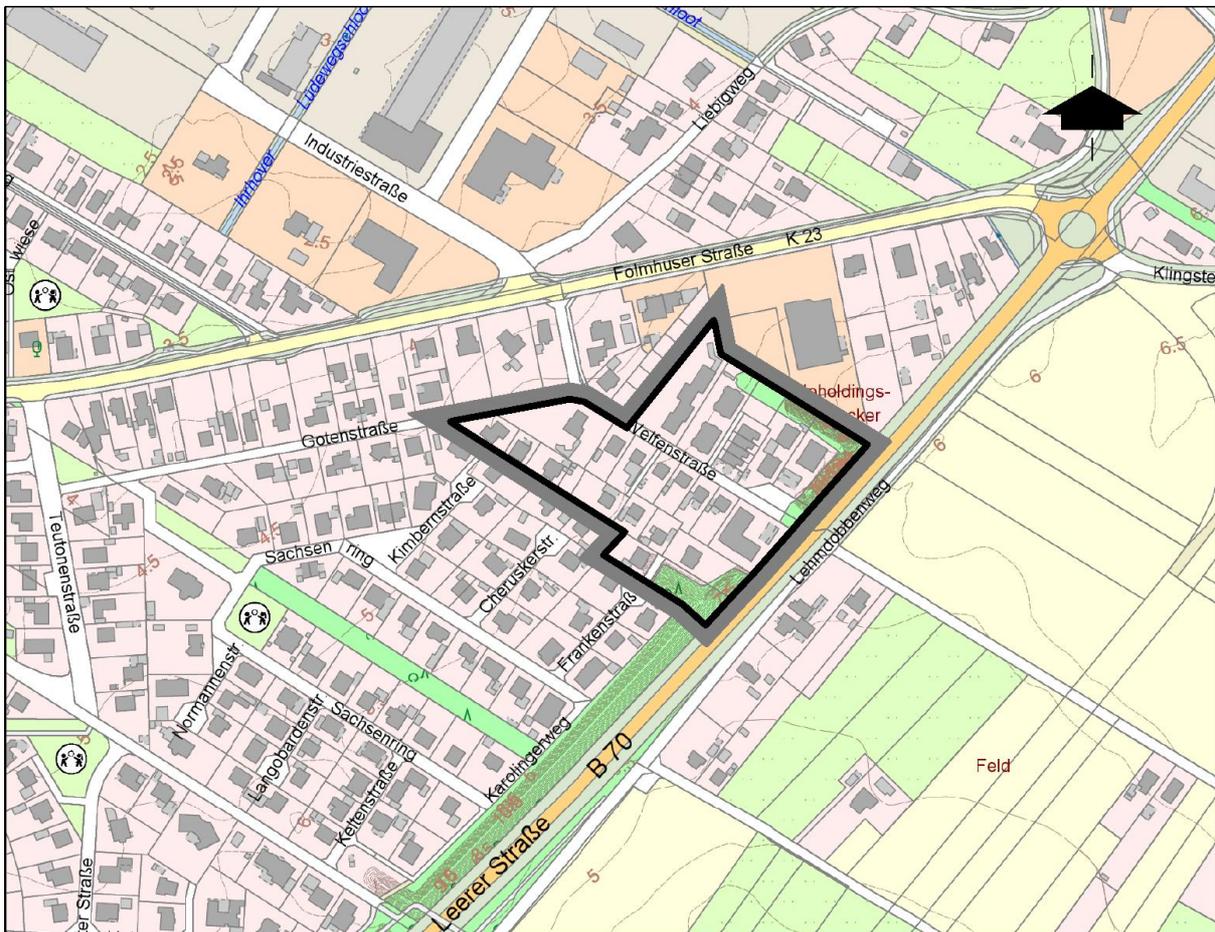
Ortsteile Ihrhove und Folmhusen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Urschrift

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“, Gemeinde Westoverledingen

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	11
4. Öffentliche Verkehrsflächen	12
5. Grünflächen	13
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsbindungen)	14
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)	17
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	19
1. Öffentliche Belange	19
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	19
1.2 Umweltbelange	20
1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	26
1.4 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	27
1.5 Belange der Landwirtschaft	27
2. Private Belange	27
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	27
4. Flächenbilanz	28
Verfahrensvermerke	29
Anlagen	30 ff.
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	
Anlage 2: Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren (Gemeinde Westoverledingen)	
Anlage 3: Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“ (Gemeinde Westoverledingen, 2021)	
Anlage 4: Lärmschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih20 „Klingäcker“ in 26810 Ihrhove vom 30.03.2021 (Büro für Lärmschutz, 2021)	

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“, Gemeinde Westoverledingen

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ durchzuführen, um die im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen an die sich verändernden städtebaulichen Entwicklungen und Baukultur sowie die aktuelle Rechtslage anzupassen. Darüber hinaus soll im Rahmen der 1. Änderung eine im Rechtsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche aufgehoben und in die angrenzende Baugebietsnutzung (Allgemeines Wohngebiet) einbezogen werden.

Ein wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist der Erhalt des Status quo hinsichtlich der Gestaltung und Dimensionierung zulässiger Wohngebäude. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festlegungen Inhalt der 1. Änderung:

- Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss in Teilen des Plangebietes
- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe
- Erlass von örtlichen Bauvorschriften

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ sind vollständig bebaut, die Erschließungsstraßen „Welfenstraße“, „Gotenstraße“ und „Frankenstraße“ sind endausgebaut. Die Bebauung im Plangebiet hat sich, unter anderem in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse, anders entwickelt, als es nach den Festsetzungen des Rechtsplanes möglich gewesen wäre. Damit sich zukünftige Um- oder Neubauten in die vorhandene Bebauung einfügen und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden kann, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 im Rahmen der 1. Änderung entsprechend der für das gesamte Gemeindegebiet beschlossenen „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ angepasst werden. Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 überarbeitete Festsetzungskatalog orientiert sich folglich am Bestand, der derzeit durch eine gelungene Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern geprägt wird und soll damit zur Sicherung des sozialen Friedens im Plangebiet beitragen.

Auf die Plangebietsflächen wirken erhebliche Verkehrslärmimmissionen ein. Im Rahmen eines aktuellen Lärmgutachtens wurde untersucht, ob die im Rechtsplan festgesetzten passiven und bereits vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und -wand) aus lärmtechnischer Sicht gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleisten können.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat am 13.01.2021 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ umfasst die fast vollständig bebauten, im Nordosten des Ortsteils Ihrhove an der „Leerer Straße“ (B 70) gelegenen Flächen innerhalb der Gemarkungen Folmhusen (Flur 9) und Ihrhove (Flur 2) und weist eine Größe von rd. 2,17 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ (W) dar (vgl. Anlage 1).

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: In der *Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Iden-*

tität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP):

Das RROP konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ stellt das RROP Siedlungsflächen ohne weitere Inhalte dar. Die Ortschaft Ihrhove ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen (Kap. D 1.5 Ziffer 01):

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren.

Die mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ verfolgte städtebauliche Beordnung von bebauten Flächen im Innenbereich ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP. Die im Plangebiet nicht umsetzbaren Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 20 „Pastor-Kersten-Straße/Heidestraße“ auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steenfelde, ausgeglichen; hier steht noch ein ausreichend großes Kompensationspotential zur Verfügung.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich um Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem im Norden (WA₂) zwei Vollgeschosse zulässig sind, im Süden (WA₁) nur ein Vollgeschoss zugelassen ist. Nach Norden, Süden und Osten sind Lärmschutzeinrichtungen, in Form von Lärmschutzwällen und einer Lärmschutzwand festgesetzt und in der Örtlichkeit realisiert. Die Lärmschutzwälle sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; auch diese Maßgabe des Rechtsplanes wurde entsprechend umgesetzt. Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet wurde durch eine Ortsbegehung im Februar 2021 aufgenommen und entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch die endausgebauten Straßen „Welfenstraße“, „Gotenstraße“ und „Frankenstraße“ erschlossen ist. Nur das Gebäude 13-13C weist zwei Vollgeschosse auf, alle anderen Gebäude sind eingeschossig. Die zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen wurden nicht bzw. nicht vollständig umgesetzt.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen, sich im Rahmen der 1. Änderung veränderten oder neu aufgenommenen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ werden die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht den aktuellen Gebietseigenschaften und den Baugebietsfestsetzungen des Rechtsplanes.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ wird der im Rechtsplan als Zuwegung zum Kinderspielplatz festgesetzte Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) aufgehoben. Dieser ist entbehrlich, da auch die im Rechtsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) aufgehoben wird (vgl. dazu auch Ausführungen in Kapitel II. 5.).

Die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwälle im Norden (zum nördlich angrenzenden Nettomarkt/Mischgebiet) und Osten (zur „Leerer Straße“ (B 70)) befinden sich innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet liegenden privaten Baugrundstücke.

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung werden im Plangebiet die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um den gewünschten städtebaulichen Rahmen für die im Plangebiet zulässige Bebauung bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Ziel soll es sein, einerseits eine für die gewachsenen und damit ortstypischen Strukturen im Plangebiet verträgliche Nachverdichtung vor dem Hintergrund des damit verbundenen Schutzes sensibler Außenbereichsareale und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen zu ermöglichen. Andererseits sollen aber ledig-

lich an Gewinnmaximierung orientierte, die im Bestand abgebildete, ortsübliche Maßstäblichkeit missachtende Bauvorhaben, zukünftig keine Rechtsgrundlage mehr haben (vgl. dazu auch die untenstehenden Ausführungen zur Zahl der Vollgeschosse).

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei. Damit ergänzen diese Festsetzungen die in Kapitel II. 5. aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

In mehreren Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen mit Misch- und Wohngebieten wurden in den letzten Jahrzehnten zwei Vollgeschosse zugelassen. Da dieser städtebauliche Rahmen in aller Regel nicht ausgeschöpft wurde, entwickelten sich im Gemeindegebiet in der Regel Baugebiete mit ganz überwiegend eingeschossiger Bauweise. Mit der Verknappung des Grundstücksangebots bei stark ansteigender Nachfrage nach Wohnraum entstanden nun in den letzten Jahren inmitten der eingeschossigen Bebauung immer häufiger Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

In diesem Zusammenhang verfolgt die Gemeinde Westoverledingen das städtebauliche Ziel, für das gesamte Gemeindegebiet eine Harmonisierung zwischen den Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und der Bestandsituation in Bezug auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse herbeizuführen. Zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels, wurde die für das gesamte Gemeindegebiet geltende „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ (nachfolgend: „Richtlinie“) beschlossen (s. Anlage 2). Hintergrund dieses Beschlusses bildet die in den letzten Jahren zunehmende Ablehnung in der Bevölkerung gegenüber planungsrechtlich zulässigen zwei- und mehrgeschossigen Bauprojekten in Gebieten, die durch eingeschossige Bebauung geprägt sind. Mehrgeschossige Bauprojekte werden in der eingeschossigen Nachbarschaft als erhebliche Beeinträchtigung des Wohn- und Grundstückswertes sowie des Ortsbildes empfunden und lösen immer wieder Proteste betroffener Bürger und soziale Spannungen aus.

Aus Sicht der Gemeinde Westoverledingen hat in den letzten Jahren in weiten Teilen der Wohnbevölkerung Westoverledingens eine starke Sensibilisierung und Emotionalisierung hinsichtlich des Themas „verträgliche Anzahl der Vollgeschosse“ stattgefunden, so dass zur Wahrung des sozialen Friedens in der Gemeinde eine dauerhafte und rechtssichere Lösung erforderlich ist, deren Grundlage die von der Gemeinde Westoverledingen beschlossene „Richtlinie“ bildet. In einem zweiten Schritt sind die Festlegungen der „Richtlinie“ in die Bebauungspläne der Gemeinde Westoverledingen zu übernehmen und so planungsrechtlich abzusichern.

Der Gemeinde Westoverledingen ist es wichtig klarzustellen, dass das der „Richtlinie“ zugrundeliegende Konzept neben, aus oben genannten Gründen, notwendigen Reduzierungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, auch ein differenziertes, am städtebaulichen Be-

stand orientiertes Regelungssystem zur Zulässigkeit von mehrgeschossigen Gebäuden enthält. Überall dort, wo eine mehrgeschossige Bebauung als optisch verträglich und sozial adäquat eingestuft wurde/wird, soll das in den Obergeschossen mögliche (Wohn-) Raumpotential auch nutzbar gemacht werden.

Hervorzuheben ist, dass die Gemeinde Westoverledingen mit dem Beschluss der „Richtlinie“ und der Übertragung der dort enthaltenden Festlegungen in die verbindliche Bauleitplanung dem Gebot der Gleichbehandlung bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums entspricht. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums. Die Eigentumsgarantie gebietet, dass die privaten Belange der betroffenen Grundeigentümer nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfen. Das private Grundeigentum gehört in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen privaten Belangen.

Die Gemeinde Westoverledingen ist sich bewusst, dass die für das Gemeindegebiet Westoverledingens erlassene „Richtlinie“ stellenweise, z. B. durch Herabsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in eingeschossig bebauten Gebieten von zwei auf ein Vollgeschoss in die planungsrechtlich abgesicherten Baurechte von Grundstückseigentümern eingreift. Grundstücke werden in diesem Zusammenhang in ihrer Ausnutzbarkeit und damit ggfs. ihrem Wert reduziert. In den Abwägungsprozess ist demgegenüber aber auch einzustellen, dass die Grundstücke, auf denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist und die durch die Reduzierung der Zulässigkeit der Anzahl der Vollgeschosse in der Nachbarschaft profitieren, eine Wertsteigerung erfahren. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 teilweise geplante Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Hausnummern 5-5H, 7-7C, 9-9C und 11-11C) betrifft Grundstücke, die derzeit eingeschossig bebaut sind. Das Reihenhaus 5-5C wurde bereits in Kenntnis und unter Beachtung der geltenden „Richtlinie“ im Jahr 2021 errichtet.

In der Abwägung der beschriebenen gegensätzlichen Eigentumsinteressen im Zusammenhang mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, gewichtet die Gemeinde Westoverledingen die Wiederherstellung des sozialen Friedens stärker als die zu erwartenden Wertverluste von Eigentümern, deren Grundstücke eine Einschränkung der Bebaubarkeit in Hinsicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erfahren.

Abwägungserheblich sind bei der Rücknahme von Baumöglichkeiten im bereits bebauten Innenbereich aber auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und das in § 1a BauGB formulierte Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung. Grundsätzlich stellt die Verringerung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch eine Verringerung von Baulandreserven dar. Solche „weggeplanten“ Flächenpotentiale können gerade vor dem Hintergrund der aktuell bestehenden, starken Wohnraumnachfrage potentiell die Inanspruchnahme neuer, noch unbebauter Flächen initiieren.

Die Gemeinde Westoverledingen hat sich lange und ausführlich mit den Ursachen für die derzeitige Ablehnung zwei- und mehrgeschossiger Gebäude durch die in der Nachbarschaft in eingeschossigen Häusern lebenden Bewohnern beschäftigt. Wie auch die Umstände im Plangebiet zeigen, sind für den Unmut der Bevölkerung nicht die Anzahl der Wohnungen oder die Dichte der Bebauung verantwortlich zu machen. Dort wo nordöstlich der Welfen-

straße die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 reduziert werden soll, ist aktuell verdichtete Reihen- und Doppelhausbebauung vorhanden. Vielmehr richten sich die Beschwerden gegen eine Zwei- (Mehr-) geschossigkeit, gegen eine „ortsuntypische Bebauung“, gegen „Störungen durch gefühlte und reale Einsichtmöglichkeiten aus größerer Höhe auf das eigene Haus mit Garten“, gegen eine „störende optische Bedrängung“ oder aber gegen eine „unzumutbare Beschattung von Grundstücksteilen“. Die Proteste aus der Bürgerschaft der Gemeinde Westoverledingen betreffen insbesondere in der Höhe als überdimensioniert empfundene (zwei- und mehrgeschossige) Gebäude im Nahbereich eingeschossiger Wohn- oder Mischgebiete. Gefordert wird eine ortsübliche Gebäudekubatur, die durch ein Vollgeschoss mit Satteldach geprägt ist.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses hat die Gemeinde Westoverledingen im Zusammenhang mit den hier behandelten Kriterien „Zulässige Anzahl der Vollgeschosse“ und „Dachform“ folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung und Wahrung des sozialen Friedens und zur zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen:

- Im Rahmen der Neuaufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die für das gesamte Gemeindegebiet geltende „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ umzusetzen
- Zur Förderung einer ortsüblichen Bebauung werden ergänzend zur Beschränkung der Vollgeschosse gemäß der „Richtlinie“ im Rahmen der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen First- und Traufhöhen festgesetzt.

Diese städtebauliche Konzeption dient der Wahrung des sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Ortsbildes und der Erhaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung in den gewachsenen Ortslagen und ist geeignet, den sozialen Frieden in der Bevölkerung der Gemeinde Westoverledingen wiederherzustellen bzw. zu bewahren. In diesem Zusammenhang sind die Wohlfahrtswirkungen der städtebaulichen Konzeption stärker zu gewichten als die dadurch ggfs. gegebenen Einschränkungen hinsichtlich des Privateigentums, aber auch die ggfs. betroffenen Belange des Vorrangs der Innenentwicklung und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Hervorzuheben ist, dass die ergriffenen städtebaulichen Regelungen der gesamten Bevölkerung Westoverledingens, also der Allgemeinheit dienen und damit in besonderem Maße den Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Artikel 3 (1) Grundgesetz berücksichtigt.

Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und entsprechend dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der im Plangebiet vorhandene, am Rande der Wohnsiedlung gelegene, kleinflächige Kinderspielplatz zugunsten der Erweiterung von Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) überplant (vgl. auch Ausführungen in Kapitel II. 5.).

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen ist im Plangebiet in Anlehnung an die im Baugebiet realisierte und die sich nach Südwesten und Westen anschließende Wohnbebauung ein Vollgeschoss zulässig. Ausnahme bildet das Grundstück Welfenstraße 13-13C; hier wird entsprechend dem Bestand und der „Richtlinie“ (2. Regelung, vgl. Anlage 2) die zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Gemeinde Westoverledingen bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt in den Baugebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO eine Firsthöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Abweichend davon wird für das Baugebiet, in dem zwei Vollgeschosse zulässig sind, eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m festgesetzt; bei zwei Vollgeschossen gilt eine zulässige Traufhöhe von 6,50 m. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gemeinde Westoverledingen möchte Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenreten. Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und minimiert durch Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits im Rechtsplan ausreichend durch Baugrenzen bestimmt; diese Festsetzungen werden grundsätzlich übernommen, nur im Bereich der überplanten Spielplatzfläche erfolgt eine an den Bestand angepasste Erweiterung der überbaubaren Fläche.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bau-

grenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) und gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind. Carports und Nebenanlagen, die bereits in die straßennahen Bereiche gebaut wurden, besitzen Bestandsschutz. Bestandsschutz im vorgenannten Sinne genießen Carports und Nebenanlagen nur, wenn eine Baugenehmigung erteilt wurde oder gemäß § 62 NBauO eine Mitteilung bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht wurde.

Zur Freihaltung der Bauverbotszone entlang der „Leerer Straße“ (Bundesstraße 70 (B 70)) wird ergänzend festgesetzt, dass gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) auf den nicht überbaubaren Flächen entlang den zur B 70 vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand und Lärmschutzwall) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen (vgl. Hinweis Nr. 6).

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die endausgebauten Straßen „Welfenstraße“, „Gotenstraße“ und „Frankenstraße“ erschlossen. Am Ende der Welfenstraße ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Alle Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ wird der im Rechtsplan als Zuwegung zum Kinderspielplatz festgesetzte Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) aufgehoben.

Der ruhende Verkehr der geplanten Wohngebietsflächen ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Bauverbotszone

Zur „Leerer Straße“ (B 70) wird, abweichend von den Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)¹ eine verringerte Bauverbotszone zu den vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen und Gebäuden eingehalten (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 70). Diese Vorgehensweise wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Bauverbotszone (zwischen den vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 70) darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Im Benehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

¹ Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Freistellung des Straßenbaulastträgers

Der Straßenbaulastträger der B 70 (Leerer Straße), die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ entstehen können, freigestellt.

5. Grünflächen

Spielplatz

Eine im Rechtsplan im nördlichen Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 aufgehoben und in die angrenzende Baugebietsnutzung (Allgemeines Wohngebiet) einbezogen. Diese Maßnahme erlaubt eine verträgliche Nachverdichtung im Plangebiet (bepannter Innenbereich) und entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Überplanung der vorhandenen, am Rande der Wohnsiedlung gelegenen, kleinflächigen und wenig genutzten, schlecht ausgestatteten Kinderspielplatzfläche entspricht den Vorgaben des Spielplatzkonzeptes der Gemeinde Westoverledingen (Stand: 2021, vgl. Anlage 3); hierin wird die Umwidmung des Spielplatzes an der Wellfenstraße festgelegt. Das Konzept sieht vor, die aus dem Bauplatzverkauf erzielten Einnahmen in die Aufwertung der verbleibenden Spielplätze zu investieren und damit einen Mehrwert für die Einwohnerinnen und Einwohner im Gemeindegebiet zu schaffen. Investitionen sollen z. B. in den fußläufig etwa 425 m vom jetzigen Standort entfernten Spielplatz am Sachsenring fließen. Damit werden, trotz der Aufhebung des Spielplatzes im Plangebiet, die Belange der jungen Menschen und Familien, insbesondere hinsichtlich der Schaffung und Weiterentwicklung eines Ortes für Bewegung, Kinderspiel und generationenübergreifender Begegnung, im Sinne des § 1 (6) Nr. 3 BauGB in angemessener Weise berücksichtigt.

Lärmschutzwall

Die gemeindeeigenen Abschnitte der im Plangebiet vorhandenen, mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Lärmschutzwälle (nördlicher Teil des Flurstücks 339/6, Flur 2, Gemarkung Ihrhove und südöstliche Teile der Flurstücke 311/27 und 163/1), dienen der Eingrünung und Abschirmung von Baugebietsflächen zur „Leerer Straße“ (B 70) hin und werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und damit öffentlichen Zwecken.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen für die Durchführung aller notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Kompensation der kompensationspflichtigen Eingriffsfolgen in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt.

Zur vollständigen Kompensation der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ vorbereiteten Eingriffe, beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen die für die im Rechtsplan festgesetzten und bisher nicht erfolgten Anpflanzungen im Straßenbereich der „Welfenstraße“ erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch Maßnahmen auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steenfelde, durch Anpflanzung/Ergänzung von Baum-Strauchhecken außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die Kompensationsmaßnahme wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 20 „Pastor-Kersten-Straße/Heidestraße“ festgesetzt; hier stehen noch ausreichend große Kompensationspotentiale zur Verfügung. Für die Kompensation von 2 Laubbäumen mit Unterpflanzung ist eine Fläche von insgesamt 20 m² mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Hainbuche, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Stieleiche

Sträucher: Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Hundsrose, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder

Folgende Qualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Alle Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskrafterlangung der im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) vollständig umzusetzen.

Im Falle des Abgangs eines Gehölzes, ist dieses art- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsbindungen)

Die im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwälle vorhandenen Gehölzbestände sollen zur Eingrünung des Baugebietes und der Lärmschutzwälle sowie zur Abschirmung des Plangebietes zum nördlich angrenzenden Nettomarkt/Mischgebiet und zur „Leerer Straße“ (B 70) im Osten langfristig erhalten werden. Dazu werden die auf den im Plangebiet gelegenen Lärmschutzwällen vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Gehölzes oder

Strauches ist dieser standortnah und artgleich spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm bzw. verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 100-150 cm. Die Bäume und Sträucher langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen im Kronentraufbereich) unzulässig.

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durch das Büro für Lärmschutz aus Papenburg im März 2021 erarbeiteten schalltechnischen Berechnungen², werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden ausführlich im Kapitel III.2 beschrieben.

Hinsichtlich der ermittelten Verkehrsgeräuschbelastung sind zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Um dies zu gewährleisten wurden bereits im Zuge der Erschließung des im Plangebiet vorhandenen Baugebietes 4 m hohe Lärmschutzwälle und eine Lärmschutzwand errichtet (aktive Lärmschutzmaßnahmen). Trotz dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen weisen die aktuellen Berechnungen Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts im EG und im 1.OG in Teilbereichen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete auf. In diesen Bereichen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für die Flächen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte erfolgen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

² Büro für Lärmschutz (2021): Lärmschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih20 „Klingäcker“ in 26810 Ihrhove vom 06.05.2021

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen wird textlich festgesetzt:

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

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

Lärmpegelbereich IV

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

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{W,res} = 45$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{W,res} = 40$ dB

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen) zu gewährleisten.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“, sind auf der der Emissionsquelle (B 70 und K 23) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten wird.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den Kennzeichnungen „Lärmschutzwall“ und Lärmschutzwand sind die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwall und „Lärmschutzwand“ dauerhaft in einer Höhe von 4 m zu erhalten.
- Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Die Dimensionierung von schallgedämmten Lüftungssystemen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwälle) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ wurden die Maße der aktuell vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen in die Planzeichnung übernommen

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Die für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplanten Wohngebietsflächen einen baugestalterischen Rahmen vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und trotz unterschiedlicher Bauträger bzw. Bauherren ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild ermöglicht. Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO erlassen.

Dachform und Dachneigung

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30°. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Fassadengestaltung

2. Für Fassaden von Hauptgebäuden ist nur Verblendmauerwerk in roten, rotbunten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerks gelten die den RAL-Farbwerten 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8001 und 8012 entsprechenden Farbtöne. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien wie z. B. Holz oder Putz, oder anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/3 werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Einfriedungen

3. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen sind nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder als Zäune mit einer Höhe von bis zu maximal 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen sind Sichtschutzzäune im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig.

Pflanzenliste für Schnitthecken

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

4. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier i. S. von § 9 (2) NBauO Zierkies- und Ziersplittflächen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

Ordnungswidrigkeitenbelehrung

5. Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

1.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits über die endausgebauten Erschließungsstraßen „Welfenstraße“, „Gotenstraße“ und „Frankenstraße“ erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in den endausgebauten Erschließungsstraßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Westoverledingen angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO).

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist die EWE Netz GmbH darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ GmbH. Es wird darum gebeten, in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einplanen. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Westoverledingen.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Westoverledingen. Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige Versiegelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ gegenüber dem Rechtsplan unverändert beibehalten wird, sind Anpassungen des genehmigten Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2 Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge,

dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Die Grundfläche der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt insgesamt 7.752,80 m².

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Westoverledingen, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Rechtsplanes an die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die bestandsorientierte Anpassung des Festsetzungskatalogs innerhalb der Baugebietsflächen, die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften sowie die Umnutzung des kleinen mit Rasen und Spielgeräten gestalteten Spielplatzes zu einem Wohnbaugrundstück (Allgemeines Wohngebiet) innerhalb des beplanten Innenbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Lediglich die Herausnahme der im Rechtsplan festgesetzten Laubbaumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist eingriffsrelevant und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes und des begleitend erstellten ökologischen Fachbeitrages wäre innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum (StU 14-16) incl. mindestens 10 m² großer Unterpflanzung mit einheimischen Sträuchern und Stauden im Baumscheibenbereich umzusetzen gewesen. Da die beengten Verhältnisse im Straßenraum und die zahlreichen Zufahrtsbereiche zu den privaten Grundstücksflächen keine derartigen Baumpflanzungen zulassen, müssen diese außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ erfolgen. Bei einer Verkehrsfläche von 509 m² wären demnach 2 Laubbäume mit entsprechender Unterpflanzung auf einer Fläche von 20 m² zu kompensieren.

Die Kompensation der im Rechtsplan Nr. Ih 20 festgesetzten aber bis heute nicht realisierten Straßenbaumpflanzungen im Verkehrsbereich der Welfenstraße (ehemals „Klingäcker“) kann auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steenfelde, durch Anpflanzung/Ergänzung von Baum-Strauchhecken erfolgen. Die Kompensationsmaßnahme wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 20 „Pastor-Kersten-Straße/Heidestraße“ festgesetzt. Die Fläche liegt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 20; der dort geplante Pflanzstreifen in einer Breite von 11,00 m in einer Gesamtgröße von 2.450 m² dient der Eingrünung der südlich angrenzenden bebauten Flächen zur freien, offenen Landschaft hin. Auf dieser Fläche stehen noch ausreichend große Kompensationspotentiale zur Verfügung. Für die Kompensation von 2 Laubbäumen mit Unterpflanzung ist eine Fläche von insgesamt 20 m² mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Kompensation sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steenfelde auf einer Fläche von 20 m² zur Ergänzung von vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflanzen.

Nach Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben planungsbedingt keine kompensationspflichtigen, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Planung berücksichtigt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung- und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bei:

- Durch Umnutzung einer kleinen, nicht mehr für das Kinderspiel benötigten Fläche zu Wohnbauzwecken incl. deren Zuwegung im beplanten Innenbereich, dadurch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Verringerung des Drucks hinsichtlich einer Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ werden bestandsbezogen getroffen; so kann die Wahrung des vorhandenen ortstypischen Baucharakters gewährleistet werden (Festsetzung von First- und Traufhöhen und maximalen Sockelhöhen, Ausschluss von Garagen und Carports im Bereich der straßennahen Grundstücksflächen, teilweise Zurücknahme der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen usw.).

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ auf der Grundlage des § 13a BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ lediglich eine städtebauliche Beordnung innerhalb eines vollständig bebauten Siedlungsbereiches statt. Für den Artenschutz wichtige Strukturen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die geplante Umnutzung der kleinen Spielplatzfläche hat aufgrund des geringen Lebensraumpotentials für die heimische Fauna (Rasen, Spielgeräte) keine wesentlich negativen Auswirkungen. Die auf den vorhandenen Lärmschutzwällen aufgewachsenen Gehölzbestände aus einheimischen Bäumen und Sträuchern werden durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB langfristig in ihrem Bestand gesichert. In der Folge sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ initiiert:

- Zeitnahe Kompensation bisher nicht umgesetzter und aufgrund der beengten Verhältnisse im öffentlichen Straßenraum auch nicht umsetzbarer, im rechtverbindlichen Bebauungsplan festgesetzter Straßenbaumpflanzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet
- Weitgehende Sicherung des baulichen Bestandes gewährleistet auch zukünftig einen für die Wohnbevölkerung im Plangebiet ausreichenden Luftaustausch (durch teilweise Reduzierung der Zweigeschossigkeit, Verzicht auf wesentliche bauliche Verdichtung)
- Verträgliche bauliche Nachverdichtung auf ehemaliger Spielplatzfläche im Sinne des Spielplatzkonzeptes der Gemeinde Westoverledingen vermeidet/verzögert bauliche Entwicklung in Stadtrand-/Außenbereichen

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ lediglich eine Umnutzung einer kleinen Spielplatzfläche und eine städtebaulichen Beordnung von beplanten und bebauten Innenbereichsflächen statt. In der Folge sind keine bodenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen und gärtnerischen Nutzung im Plangebiet, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver³ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft: Dünen und Flugsande
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: nicht gefährdet
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 11 dm u. GOF
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchräume für schutzwürdige Böden: nein
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Altablagerungen/Rüstungsaltpasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nein

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), ergibt sich derzeit kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ durch eine zukünftige Wohnbebauung im Bereich des derzeitig vorhandenen Kinderspielplatzes entstehen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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).

Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei

³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 05.05.2021

sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von 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.

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

Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen: Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“, ist auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, welche schalltechnische Belastung aus den Bereichen „Verkehrslärm“ und „Gewerbelärm“ auf die im Plangebiet vorhandenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen einwirken. Die notwendigen schalltechnischen Berechnungen hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg hat im März 2021⁴ durchgeführt (vgl. Anlage 4).

Verkehrslärm

Wesentliche, die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, gehen von der „Leerer Straße“ (B 70) und der „Folmhuser Straße“ (K 23) aus. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu beachten und im Fall von Neubauten und genehmigungsbedürftigen Umbauten umzusetzen. Beurteilungsgrundlage für Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. Dabei ist die Einhaltung folgender schalltechnischer Orientierungswerte, bezogen auf Verkehrslärm, anzustreben.

Tabelle 1: Orientierungswerte für Verkehrsräusche nach Beiblatt 1 DIN 18005, Teil 1 (Auszug)

Gebietsausweisung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Eine Abweichung

⁴ Büro für Lärmschutz (2021): Lärmschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih 20 „Klingäcker“ in 26810 Ihrhove vom 06.05.2021

von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA). Zur Erstellung der Prognose der Straßenverkehrsgeräuschmissionen wurden für die K 23 bzw. B 70 vorliegende Verkehrszählraten aus dem Jahr 2013 herangezogen. Die dort ermittelte Verkehrsmenge ist unter der Annahme einer Steigerung von 9,9 % pro Jahr Individualverkehr bzw. 38,9 für den Straßengüterverkehr für den Prognosehorizont des Jahres 2030 hochgerechnet worden.

Um der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung aus Sicht des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurden die Geräuschsituationen für die Wohn- und Aufenthaltsräume tags/nachts getrennt ermittelt. Da langfristig nicht gewährleistet werden kann, dass der derzeitige Gebäudebestand unverändert bestehen bleibt und sich somit die daraus abgeleitete Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zumindest teilweise verschieben könnte, erfolgte im Sinne der Lärmvorsorge die Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet ohne Berücksichtigung des jetzigen Gebäudebestandes unter der Annahme freier Schallausbreitung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass für das Erdgeschoss (EG) Teile im Südosten und Norden des Plangebietes im Lärmpegelbereich (LPB) III liegen, die übrigen Flächen dem LPB II zuzuordnen sind. Für das Obergeschoss (OG) ergibt sich noch eine höhere Verkehrslärmbelastung. Entlang der B 70 befindet sich ein bis ca. 20 m breiter Streifen der dortigen Wohnbaugrundstücke in den LPB IV und V. Überwiegende Teile im zentralen Plangebiet sind für das OG dem LPB III zuzuordnen, nur eine relativ kleine Fläche im westlichen Plangebiet liegt im LPB II. Erfahrungsgemäß sind in diesen LPB I und II keine besonderen Anforderungen an die Bauweise anzulegen, da die Anforderungen nach DIN 4109-1, Abschnitt 7, in der Regel bereits durch die Berücksichtigung der Vorgaben der Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt werden.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der LPB III, IV und V sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden in Form der Errichtung eines Lärmschutzwalles und einer Lärmschutzwand (Höhe jeweils 4 m) bereits in den 90ziger Jahren realisiert. Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles scheidet aufgrund der vorhandenen ortsbildprägenden Bepflanzung aus Bäumen und Sträucher, der optisch/maßstäblichen Unverträglichkeit und des fehlenden Platzes (bebaute Grundstücksflächen) aus. Vor diesem Hintergrund sollen passive Lärmschutzmaßnahmen eingeleitet werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Innerhalb der verschiedenen LPB sind folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büro Räume u. ä.: erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{W, res} = 40$ dB
Bürräume u. ä.: erf. $R'_{W, res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{W, res} = 45$ dB
Bürräume u. ä.: erf. $R'_{W, res} = 40$ dB

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte in den LPB IV und V sind auf der der Emissionsquelle (B 70) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten wird.

Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist die Anpassung des Festsetzungskatalogs des Rechtsplanes zur Gewährleistung einer geordneten, zukunftsfähigen, städtebaulichen Entwicklung in einem bereits vollständig bebauten Wohngebiet. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Westoverledingen dar.

1.4 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert durch die Umnutzung der im Rechtsplan festgesetzten Spielplatzfläche in Allgemeines Wohngebiet auch die Eigentumsbildung der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 240 m² für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

1.5 Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind unmittelbar östlich der B 70 im Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzend gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt und ist daher auch zukünftig gewährleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind durch die mit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 nicht zu erwarten.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Die privaten Belange werden infolge der Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Teilen des Plangebietes teilweise gefördert, teilweise eingeschränkt, erfahren aber insgesamt eine ausgewogene Gewichtung im Sinne des Allgemeinwohls. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Festschreibung des baulichen Status quo gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ dient in erster Linie einer geordneten, zukunftsfähigen, städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Die Anpassungen des Festsetzungskataloges dienen der Wiederherstellung und Wahrung des sozialen Friedens und entsprechen der „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“. Die privaten Belange werden infolge der Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Teilen des Plangebietes teilweise gefördert, teilweise eingeschränkt, erfahren aber insgesamt eine ausgewogene Gewichtung im Sinne des Allgemeinwohls.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, incl. der Belange des Klimaschutzes, die Fortentwicklung der Gemeinde Westoverledingen und berücksichtigt im Zuge der Umsetzung des Spielplatz-Konzeptes durch Bereitstellung von zusätzlichem Bauland auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung; gleichzeitig werden die sozialen Belange durch eine planmäßige Förderung der Kinderspielmöglichkeiten und der sozialen Begegnung gefördert.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ hat eine Größe von ca. 2,17 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon Flächen mit Erhaltungsbindungen (9 (1) Nr. 25 b BauGB): 1.238 m²</i>	19.382 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche <i>davon öffentliche Parkfläche: 99 m²</i>	1.164 m ²
Öffentliche Grünflächen <i>davon Flächen mit Erhaltungsbindungen (9 (1) Nr. 25 b BauGB): 1.182 m²</i>	1.182 m ²
Summe	21.728 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o

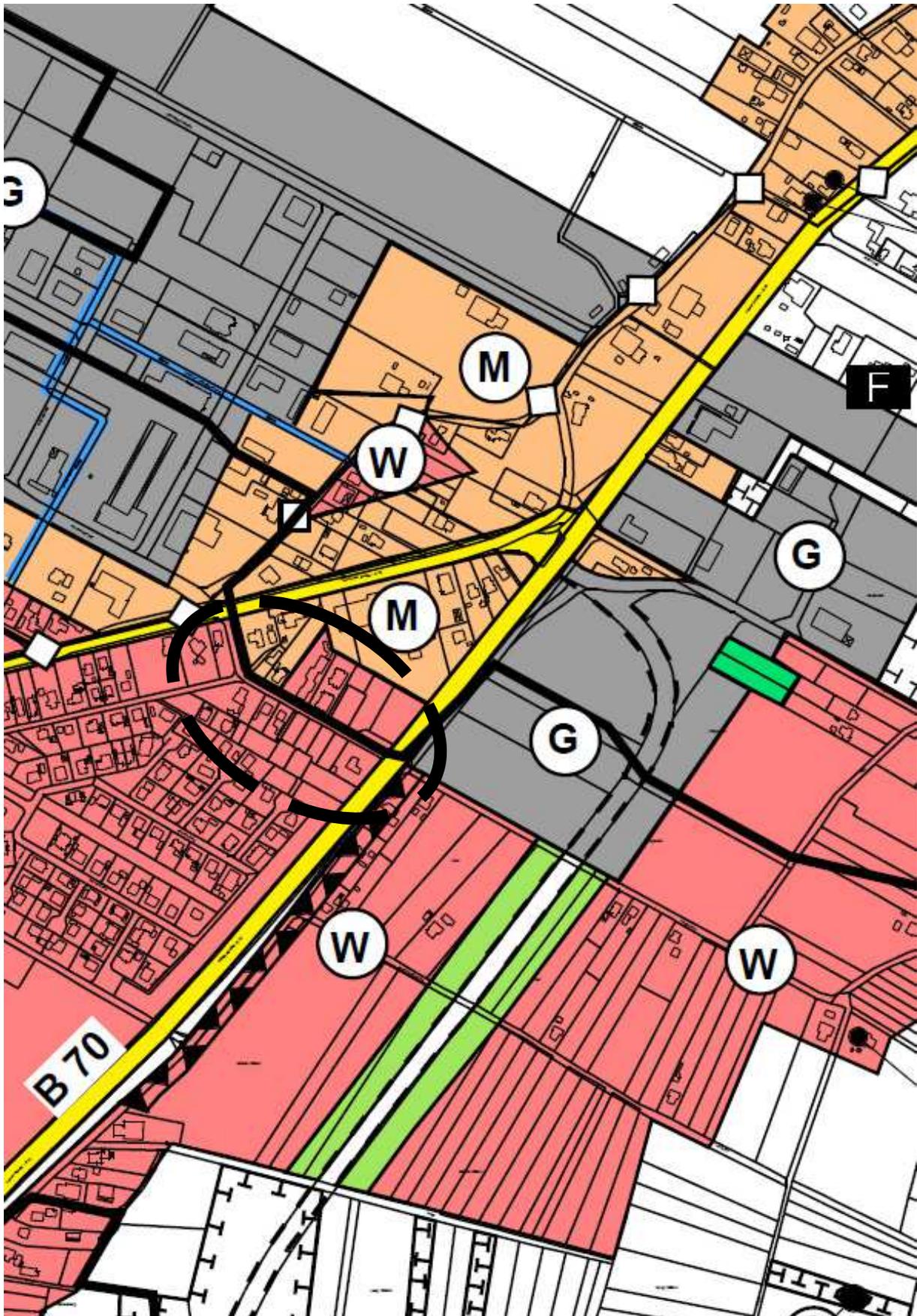


Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 28.09.2023 zugestimmt.

Westoverledingen, den

.....
Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“, Gemeinde Westoverledingen (ohne Maßstab)



Anlage 2: Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren (Gemeinde Westoverledingen)

Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen
für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren

1. Regelung - Drei bzw. vier Vollgeschosse

In Westoverledingen soll es nach dieser Richtlinie nicht mehr möglich sein Gebäude mit der Anzahl von drei bzw. vier Vollgeschossen zu errichten. Diese Regelung soll für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gelten. Eine Ausnahme soll der Bebauungsplan Ih9 „Ortsteil Ihrhove“ bilden. Hier wird die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Bahnhofstraße auf drei Vollgeschosse festgesetzt, da sich in diesem Bereich bereits mehrere Gebäude mit der Anzahl von mehr als zwei Vollgeschossen befinden. In Teilen grenzen Bauflächen an die Großwolder Straße, eine Gemeindestraße, die sich im Straßenverlauf einer Kreisstraße befindet, an. An dieser Stelle folgt die Ausweisung von zwei Vollgeschossen nach der Richtlinie (siehe 2. Regelung – zwei Vollgeschosse). Für die übrigen Flächen werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt an die Einzelfallprüfung an (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung). Eine weitere Ausnahme sollen gewerbliche Flächen darstellen. Auch hier soll die Anzahl der Vollgeschosse auf drei reduziert werden. Alternativ soll eine max. Gebäudehöhe festgesetzt werden. Gewerbliche Flächen, auf denen es möglich sein soll Gebäude mit der Anzahl von drei Vollgeschossen zu errichten/ bzw. in denen eine max. Gebäudehöhe festgesetzt wird, sollen eine Höhenabstufung erhalten, sodass ein Übergang zur umliegenden Bebauung geschaffen wird. Eine Höhenabstufung soll innerhalb gewerblicher Flächen erfolgen, wenn diese an Wohnbauflächen angrenzen. Liegt zwischen einer gewerblichen Fläche und einer Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche so soll die Höhenabstufung innerhalb der gemischten Baufläche erfolgen.

2. Regelung - Zwei Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse sollen überwiegend nur noch angrenzend an Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden. Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen Bundes- und Kreisstraßen sowie Gemeindestraßen im Straßenverlauf von Kreisstraßen. Diese Regelung soll für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gelten. Die Bebauung mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen soll grundsätzlich im Ortskern erfolgen. Deshalb soll eine Bebauung mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen an einer Hauptverkehrsstraße nur möglich sein, wenn dieser in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt. Grundsätzlich unterliegt die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse der Richtlinie, sowie der darin enthalten Einzelfallprüfung (siehe Regelung 4. Einzelfallprüfung). Es besteht kein Anspruch auf die Ausweisung von zwei Vollgeschossen. Bebauungspläne, in denen es möglich ist zwei Vollgeschosse zu errichten sollen zusätzliche Festsetzungen erhalten, damit sich diese in die vorhandene Umgebung einfügen (siehe 5. Regelung - Festsetzungen). Unter anderem soll bei der Ausweisung von zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt werden. Diese Höhe ist als Höchstmaß anzusehen. Dadurch ist es möglich auch geringere Höhen auf Grundlage der Einzelfallprüfung (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung) festzusetzen.

2.1 Zwei Vollgeschosse - Neuaufstellung

Bei einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes soll sich vorbehalten werden für den Mietwohnungsbau zwei Vollgeschosse auszuweisen.

2.2 Zwei Vollgeschosse - Gemeinbedarfsflächen

Auf einer Fläche die für die Allgemeinheit bestimmt ist, wie z. B. eine Fläche für eine Schule oder einen Kindergarten, soll die Möglichkeit bestehen, Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen zu errichten.

3. Regelung - Ein Vollgeschosse

In allen übrigen Fällen, in denen es möglich ist die Anzahl der Vollgeschosse zu regulieren, soll die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss reduziert werden. Damit Häuser, die rein rechnerisch ein Vollgeschoss aufweisen, andere Häuser baulich nicht überragen sollen auch hier Festsetzungen getroffen werden (siehe 5. Regelung - Festsetzungen).

4. Regelung - Einzelfallprüfung

Da sich jedes Baugebiet städtebaulich anders entwickelt hat bedarf jeder Bebauungsplan der Einzelfallprüfung. Bei der Einzelfallprüfung soll unter anderem analysiert werden, welche Festsetzungen es im Bebauungsplan gibt, welche Bebauungspläne an das Plangebiet angrenzen und welche Festsetzungen diese beinhalten. Ebenso sollen die gegebenen baulichen Strukturen untersucht werden. Es wird geprüft ob und in welchen Bereichen sich Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen befinden und welche Eigenschaften diese aufzeigen (z. B. Gebäudehöhe). Wenn Gebäude mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen in unmittelbarer Nähe zueinanderstehen, soll die Anzahl von zwei Vollgeschossen weiterhin bestehen bleiben um eine einheitliche Struktur zu erzeugen. Sobald eine einzelne Fläche, auf der ein Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden darf, von mehreren Flächen umgeben ist, auf denen zukünftig die Möglichkeit besteht, zwei Vollgeschosse zu errichten, soll es möglich sein, auf dieser Fläche ebenfalls zwei Vollgeschosse festzusetzen. Die Bebauungspläne sollen daraufhin angepasst werden.

5. Regelung - Festsetzungen

In Verbindung mit der Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse sollen Festsetzungen getroffen werden die zur Absicht haben, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Festsetzungen können z. B. die Dachform, die Dachneigung, die maximale Gebäudelänge, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten oder auch die Festlegung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sein. Zusätzlich können gestalterische Festsetzungen wie z. B. die Verwendung des Materials zur Außenwandverkleidung oder der Dachneigung festgesetzt werden. Werden bestehende Bebauungspläne geändert und Festsetzungen getroffen, so sollen diese auf einer Einzelfallprüfung (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung) beruhen. Aus der Einzelfallprüfung soll sich ergeben ob und welche Festsetzungen getroffen werden können.

6. Investitionsprojekte

Grundsätzlich soll nach der Richtlinie gehandelt werden. Wenn es jedoch Investitionsprojekte gibt, in denen Gebäude mit mehr als der nach der Richtlinie/ der im Bebauungsplan zulässigen Anzahl von Vollgeschossen gebaut werden sollen und diese einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen (z. B. Gebäude mit Arztpraxen), so soll eine Ausnahme von der Richtlinie erteilt werden können. Über eine solche Ausnahme würde die Politik entscheiden. Wenn eine Ausnahme erteilt wird, sollen dennoch Festsetzungen getroffen werden, damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen (siehe Regelung 5. Regelung – Festsetzungen).

7. Umsetzung des Konzeptes

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet soll die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse nach der Richtlinie erfolgen. Bestehende Bebauungspläne sollen auf Grundlage der Richtlinie geändert werden.

Anlage 3: Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“ (Gemeinde Westoverledingen, 2021)

Konzept zur Spielplatz-Nutzung



Gemeinde Westoverledingen
2021



Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



Inhalt

Anlass und Zielsetzung	4
Rechtliche Rahmenbedingungen	5
Baugesetzbuch (BauGB)	5
Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)	5
Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII)	5
DIN 18034 Spielplätze und Freiräume zum Spielen	5
Sicherheit der Spielgeräte	6
Maßnahmen	6
Spielflächenbestand in Westoverledingen	6
Spielplatz gestern – Spielplatz heute	7
Ziele	7
Mehrgenerationen	7
Kommunikationsräume	8
Inklusion	8
Sport- und Fitnessgeräte	9
Naturnaher Lebensraum	9
Baumpflanzaktionen	10
Zeitlicher Horizont	10
Politischer Entschluss	10
Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen	10
Digitale Beteiligung – öffentliches Zoom-Meeting	10
Fragebogen Kinder und Erwachsene	11
Fragebogen Jugend	11
Kerngruppe je Ortschaft	12
Nach Konzeptumsetzung	12
Spielflächenbestand	12
Kompensationsflächen	13
Spielgeräteangebot	13
Erfahrungshorizont	13
Kommunale Schadensausgleich (KSA)	13
Baukastenprinzip	14

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



Anlage.....	15
Kurzübersicht Spielplatz Idehörner Straße (Breinermoor)	15
Kurzübersicht Spielplatz Lütje Weg (Driever)	16
Kurzübersicht Spiel- und Bolzplatz (Esklum)	17
Kurzübersicht der Spielplätze in Flachsmeer	18
Kurzübersicht der Spielplätze in Folmhusen	24
Kurzübersicht der Spielplätze in Großwolde	26
Kurzübersicht der Spielplätze in Grotegaste	31
Kurzübersicht der Spielplätze in Ihren	34
Kurzübersicht der Spielplätze in Ihrhove	38
Kurzübersicht Spiel- und Bolzplatz Mitling Mark (Mitling Mark)	49
Kurzübersicht der Spielplätze in Steenfelde	50
Kurzübersicht Spielplätze in Völlen	56
Kurzübersicht der Spielplätze in Völlenerfehn	58
Kurzübersicht Spielplätze in Völlenerkönigsfehn	65

Anlass und Zielsetzung

Familien- und damit kinderfreundliche Angebote sind vor allem im ländlichen Raum für ein attraktives Wohnumfeld von besonderer Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es daher erforderlich, das Wohnumfeld den jeweiligen Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen. Gerade für junge Familien ist für die Wahl der Wohnung das Wohnumfeld von besonderer Bedeutung. Hierbei spielen neben den gepflegten Grünflächen insbesondere attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche in Form von öffentlichen Spielflächen eine besondere Rolle. Es ist daher für den langfristigen Fortbestand der Gemeinde Westoverledingen sowie deren Ortschaften von besonderer Bedeutung, dass sich das Wohnumfeld den sich permanent verändernden Rahmenbedingungen, wie Qualität und Quantität der Spielflächen oder auch der verändernden Altersstruktur der einzelnen Wohngebiete, anpasst.

Die Gemeinde Westoverledingen unterhält im gesamten Gemeindegebiet derzeit 58 Spiel- und Bolzflächen. Sämtliche Standorte unterliegen der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Westoverledingen. Auf Grundlage regelmäßiger Spielplatzkontrollen und Unterhaltungsmaßnahmen werden seit einigen Jahren große Unterschiede in der Nutzungsintensität der Spielplätze bzw. Spielgeräte festgestellt. Dies hat die Verwaltung dazu veranlasst, eine systematische Bestandsaufnahme hinsichtlich des Zustandes und der Nutzung aller Spielflächen sowie Spielgeräte durchzuführen. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich die jeweiligen Radien der Spielplatzeinzugsbereiche in den Siedlungsgebieten häufig deutlich überschneiden.

Vor diesem Hintergrund kam die Überlegung auf die wenig genutzte Plätze aufzugeben und in Kompensationsflächen oder Bauplätzen umzuwandeln. Die aus dem Bauplatzverkauf erzielten Einnahmen finanzieren dabei die Umwandlung und damit die Aufwertung der anderen Spielplätze sowie der Kompensationsflächen, um so einen erheblichen Mehrwert für die Einwohnerinnen und Einwohner im Gemeindegebiet zu schaffen.

Die inhaltliche Gestaltung des Spielplatzkonzeptes bezieht unter anderem das veränderte Freizeitverhalten der Kinder und Jugendlichen sowie deren Familien mit ein. Die immer geringer werdende Zeit, die ihnen aufgrund verstärkt angebotener Ganztagsbetreuung in Schulen und Kindertagesstätten zur freien Verfügung steht sowie die vermehrte Computer- und Handynutzung, haben einen großen Einfluss auf die Freizeitgestaltung. Dennoch ist das Bedürfnis sich spielerisch zu bewegen spürbar. Hier bieten sich die öffentlich zugänglichen Spiel- und Bolzplätze sowohl als Bewegungs-, als auch Begegnungsräume an. Das Spielplatzkonzept sieht an manchen Orten auch eine generationsübergreifende und / oder inklusive Nutzung von Kindern, Erwachsenen und Senioren mit und ohne Handicap vor. An diesen Plätzen können neben barrierefreien Spielgeräten auch verschiedene „Sport- und Fitnessgeräte“ sowie kommunikationsfördernde Sitzlandschaften aufgestellt werden. Spielplätze und andere öffentliche Spielflächen stellen somit Orte für spielerische und bewegungsorientierte Begegnungen dar.

Ein weiteres Ziel dieses Spielplatzkonzeptes könnten die naturnahe und pädagogisch angeleitete Gestaltung der Kompensationsflächen sein. Das praktische Anpflanzen von unterschiedlichen Bäumen ist sowohl ein Mehrwert für die beteiligten Kinder und Jugendlichen als auch für die Besucherinnen und Besucher dieser zukünftigen naturnahen und öffentlich zugänglichen Orte.

Öffentliche Spielplätze neu denken, für mehr Bürgerinnen und Bürger interessant gestalten und dies gemeinsam mit vielen planen und umsetzen, das möchte das Konzept „Spielplatz-Nutzung“ der Gemeinde Westoverledingen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Am 10.12.2008 wurde das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ersatzlos aufgehoben. Seitdem ist die Bereitstellung von Spielflächen für Kinder nicht mehr landesrechtlich vorgeschrieben. Die Entscheidung über die Errichtung, Ausstattung oder den Rückbau öffentlicher Spielflächen wurde als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft den Kommunen übertragen (§ 5 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes).

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen (Sammelbegriff „Bauleitpläne“) greifen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Im §1 Abs. 6 Nr. 3 des Baugesetzbuches wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ und somit auch die besonderen Belange der Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen sind. §3 BauGB regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit. Es geht um die frühzeitige Einbindung von Bürgern in die Planung. In §3 Abs. 1 BauGB werden ausdrücklich Kinder und Jugendliche als zu beteiligende gesellschaftliche Gruppe benannt. Die Hervorhebung dieser Gruppe im BauGB unterstreicht die Notwendigkeit, junge Menschen an der räumlichen Planung zu beteiligen und ist somit ein festgeschriebener Rechtsgrundsatz.

Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Das NKomVG schreibt in § 36 vor, dass „Gemeinden und Samtgemeinden [...] Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die deren Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen“ sollen. „Hierzu sollen die Gemeinden und Samtgemeinden über die in diesem Gesetz vorgesehene Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner hinaus geeignete Verfahren entwickeln und durchführen.“

Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII)

„Jungen Menschen sind die zur Förderung ihrer Entwicklung erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Sie sollen an den Interessen junger Menschen anknüpfen und von ihnen mitbestimmt und mitgestaltet werden, sie zur Selbstbestimmung befähigen und zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und zu sozialem Engagement anregen und hinführen.“ (§ 11 SGB VIII). Das Kinder- und Jugendhilfegesetz bietet neben der Schaffung von positiven Lebensbedingungen in einer kinder- und familienfreundlichen Umwelt die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen: Gemäß § 8 SGB VIII sind „Kinder und Jugendliche (...) entsprechend ihrem Entwicklungsstand an allen sie betreffenden Entscheidungen der öffentlichen Jugendhilfe zu beteiligen“. Darüber hinaus müssen Kinder und Jugendliche laut diesem Paragraphen über ihre Rechte informiert werden.

DIN 18034 Spielplätze und Freiräume zum Spielen

Die für die Entwicklung kinder- und jugendfreundlicher Freiräume, also bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von attraktiven Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, wichtigste Orientierungshilfe ist die aktuelle DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ von Oktober 2020. Die Norm enthält neben unterschiedliche Anforderungen an die Spielbereiche und deren Ausstattung auch wichtige Hinweise bezüglich der Sicherheit und Wartung. Weiterhin schreibt die DIN-Norm vor, dass die Planung und das Betreiben von Spielplätzen und Spielflächen mit verkehrsplanerischen Maßnahmen zugunsten der Kinder gekoppelt werden müssen und dass die zukünftigen Nutzer zu beteiligen sind. Neben vielen weiteren Empfehlungen wird themenbezogen auf weitere fachliche Normen, wie der DIN18024-1 „Barrierefreies Bauen“ oder

hinsichtlich der Sicherheit von Spielgeräten und Spielplätzen auf die DIN EN 1176-7 sowie weiteren Spielgerätenormen verwiesen.

Eine der wichtigsten Neuerungen wurden im Hinblick auf die Chancengleichheit getroffen: „Inklusion auf Spielplätzen meint die Möglichkeit der Nutzung bzw. Teilhabe am Spiel durch alle, unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft und individuellen Fähigkeiten.“ (DIN 18034, Anhang A.2.1 Inklusion)

Die DIN 18034 definiert Mindestanforderungen an Flächengrößen und Erreichbarkeiten, weist jedoch darauf hin, dass es sich um Orientierungswerte handelt, bei denen z. B. Einwohnerdichte oder Art der Bebauung berücksichtigt werden müssen.

Sicherheit der Spielgeräte

Die Sicherheit der Spielgeräte wird gemäß DIN EN 1176 geprüft. Dazu findet regelmäßig eine Sichtkontrolle, alle 4 Wochen eine Funktionskontrolle und einmal im Jahr die Jahreshauptkontrolle aller Spielplätze statt. Die Kontrollen finden seit 2018 durch einen entsprechend qualifizierten Spielplatzinspekteur, der auch Mitarbeiter des Bauhofes der Gemeinde Westoverledingen ist, statt. Die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse erfolgt auf dem „Kontrollblatt zur Spielplatzüberwachung“ separat für jeden Spielplatz.

Maßnahmen

Spielflächenbestand in Westoverledingen

Als Kommune mit rund 21.000 Einwohnern, die sich auf zwölf Ortsteile und 112 km² Fläche verteilen, verfügt die Gemeinde Westoverledingen derzeit über 58 Spielflächen. In Rücksprache mit den jeweiligen Ortsräten wurde folgende Idee entwickelt:

- 35 Spielflächen sollen erhalten und könnten entsprechend des Konzeptes überarbeitet werden.
 - o Breinermoor: Spielplatz Idehörner Straße
 - o Driever: Spielplatz am Lütje Weg
 - o Esklum: Spielplatz und Bolzplatz
 - o Flachsmeer: Spielplatz Hohe Heide
 - o Flachsmeer: Spielplatz am Mittelweg
 - o Flachsmeer: Bolzplatz zum Flachsmeer
 - o Folmhusen: Spielplatz am Schulmuseum
 - o Großwolde: Spielplatz am Gretmeer
 - o Großwolde: Spielplatz am Grenzweg
 - o Grotegaste: Spielplatz Grotegaste
 - o Grotegaste: Spielplatz am Badesee
 - o Grotegaste: Spielplatz am Uhlenhoff
 - o Ihren: Spielplatz an der Bodelschwinghstraße
 - o Ihren: Spielplatz und Bolzplatz am Viethweg
 - o Ihrhove: Spielplatz und Bolzplatz an der Wangerooger Straße
 - o Ihrhove: Spielplatz an der Haydnstraße
 - o Ihrhove: Spielplatz an der Hessestraße
 - o Ihrhove: Spielplatz an der Juister Straße
 - o Ihrhove: Spielplatz am Sachsenring
 - o Mitling Mark: Spielplatz und Bolzplatz Mitling Mark
 - o Steenfelde: Spielplatz am Badesee
 - o Steenfelde: Spielplatz am Heerenskamp
 - o Steenfelde: Spielplatz an der Tydemannstraße
 - o Steenfelde: Spielplatz an der Veilchenstraße
 - o Völlen: Spielplatz am Badesee

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



- Völlen: Spielplatz an der Eppingaburg
- Völlenerfehn: Spielplatz an der Breslauerstraße
- Völlenerfehn: Spielplatz an der Störtebecker Straße
- Völlenerfehn: Spielplatz an der ThedingasträÙe
- Völlenerkönigsfehn: Spielplatz Gautiers Wiesen
- Völlenerkönigsfehn: Spielplatz an der Otterstraße
- 4 weitere Spielflächen stehen in Planung und können sich am Inhalt des Konzeptes orientieren. Da der Spielplatz sowie die entsprechende Erstausrüstung von den Anwohnern anteilig finanzieren wird, dann sollen auch diese bei der Entscheidung eingebunden werden
 - Flachsmeer: Spielplatz am Pfeifengrasweg
 - Flachsmeer: Spielplatz am Rebhuhnweg
 - Völlenerfehn: Spielplatz an der Charlottenstraße
 - Völlenerfehn: Spielplatz an der Hajo-Unken-StraÙe
- 5 Flächen sollen zu Kompensationsflächen umgewandelt werden
 - Großwolde: Spielplatz und Bolzplatz an der Friedhofstraße
 - Ihrhove: Bolzplatz an der Beethovenstraße
 - Steenfelde: Spielplatz am Bahnweg
 - Völlen: Spielplatz am Truffen
- 11 Flächen sollen zu Bauplätzen umgewandelt werden
 - Flachsmeer: Spielplatz kleines Gehölz
 - Folmhusen: Spielplatz an der Welfenstraße
 - Großwolde: Spielplatz an der Fröbelstraße
 - Ihren: Spielplatz an der Parkstraße
 - Ihrhove: Spielplatz an der Alemannenstraße
 - Ihrhove: Spielplatz an der Beethovenstraße
 - Ihrhove: Spielplatz an der Kleiststraße
 - Ihrhove: Spielplatz am Schröderskamp
 - Steenfelde: Spielplatz an der Gladiolenstraße
 - Völlenerfehn: Spielplatz an der Leipziger Straße
 - Völlenerkönigsfehn: Spielplatz an der Eichhornstraße
- 1 nebeneinanderliegender Spielplatz und 1 Bolzplatz soll zu einem Bauplatz umgewandelt werden
 - Flachsmeer: Spielplatz und Bolzplatz an der Rektor-Reiners-StraÙe
- 1 sehr kleine Fläche soll verkauft werden
 - Ihrhove: Spielplatz an der VerdisträÙe

Spielplatz gestern – Spielplatz heute

Ein starres Spielplatzkonzept, wie es in der Vergangenheit vielfach üblich war, ist heute nicht mehr zeitgemäß. Dieses klassische Spielplatzverständnis ging von der Nutzung durch Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren aus. Die heutige Idee von Spielplatz kennt diese strenge Einteilung nicht mehr. Man geht vielmehr davon aus, dass ein öffentlicher Spielplatz generationsübergreifend und möglichst inklusiv genutzt wird. Die Besucherinnen und Besucher müssen den Spielplatz für sich attraktiv finden.

Ziele

Mehrgenerationen

Die Öffnung der Spielplätze für weitere Altersgruppen ist ein großer Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde.

Solche Spielplätze

- fördern die Integration,
denn alle Altersgruppen können und sollen ihn nutzen.

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



- stärken die Gesundheitsprävention, denn Jung und Alt soll die Möglichkeit geboten werden sich sportlich zu betätigen.
- schaffen Begegnungsmöglichkeit, denn sie sollen Begegnungsorte zwischen allen Generationen sein und dadurch Barrieren abbauen.
- sind attraktiv, denn sie sollen dazu beitragen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger in Westoverledingen wohl fühlen und sie das breite Freizeitangebot gerne annehmen.

Eine Besonderheit ist hier der barrierefreie Mehrgenerationen-Spielplatz beim Freizeitpark "Am Emsdeich" in Grotegaste. Die Umgestaltung wurde im Jahr 2019 begonnen und im Sommer 2020 beendet. Neben einer bereits vorhandenen Riesenrutsche sind ein barrierefreies Spielschiff, ein Matschtisch, eine Handicap-Schaukel, eine Kletterwand und eine Spielwand hinzugekommen. Es gibt zudem ein Trampolin, das auch von Rollstuhlfahrern genutzt werden kann. Zudem wurden Calisthenics-Fitnessgeräte, eine Vogelnestschaukel, eine Kleinkindschaukel aufgestellt und eine Boulebahn installiert. Für die Förderung der Kommunikation wurde ein neuer Grillplatz mit entsprechenden Sitzbänken vorgesehen. Spezielle Angebote für Erwachsene und Senioren wurden bisher nicht geschaffen. Für jeden einzelnen Spielplatz wurde ein Steckbrief erstellt, der die wichtigsten Eckdaten des Spielplatzes zusammenfasst. Die Steckbriefe sind dem Anhang zu entnehmen. Mit Blick auf die Gesamtheit aller Spielflächen im Gemeindegebiet kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass das Konzept vom Freizeitpark "Am Emsdeich" in der Größe und Vielseitigkeit eins-zu-eins flächendeckend umgesetzt werden kann. Es dient vielmehr als Motivations- und Inspirationsquelle, von der es nachhaltig zu lernen gilt.

Kommunikationsräume

Qualitativ hochwertige Spielflächen fördern die kindliche Entwicklung und ermöglichen Kindern und Jugendliche vielfältige Erfahrungen. Darüber hinaus können sie aber auch zu Kommunikationsräumen für alle Generationen werden. Gerade mit Blick auf die Menschen, die zurückgezogen leben und eine gewisse „Einsamkeit“ verspüren, können Spielplätze ein Ort der Begegnung und des Austausches sein. Da auch die jüngere Generation gerne die Möglichkeiten zur Bewegung im Freien in Anspruch nimmt, bieten diese Orte die Möglichkeit einer altersübergreifenden Kommunikation an. Die Installation von kommunikationsfördernden Sitzbänken, kreativen Sitzlandschaften oder Gruppensitzbänken kann zudem einen geselligen Austausch fördern.

Inklusion

Inklusive Spielräume halten Angebote für alle Menschen bereit. Jede Person findet dort entsprechend seiner eigenen Fähig- und Fertigkeiten etwas, das er kann und das ihm Spaß macht – unabhängig von einer Beeinträchtigung. Bei der Planung sollte jedoch unbedingt an die barrierefreie Zugänglichkeit gedacht werden. Zugleich bedeutet es aber auch, dass nicht jedes Gerät für alle Nutzer gleichermaßen geeignet sein muss.

Die DIN 18034 gibt hier bspw. vor, wie u.a. die kindlichen Grundbedürfnisse in der Spielplatzplanung umgesetzt werden können, denn fast alle Kinder möchten gerne klettern, schaukeln, rutschen, wippen und gestalten. Sie suchen Herausforderungen und ein bisschen Nervenkitzel – in jeder Entwicklungsstufe und entsprechend der individuellen Fähig- oder Fertigkeiten. Solch flexible Spielplätze, die sich an entsprechenden Schwerpunkten und Schwierigkeitsstufen orientieren, sind für die kindliche Entwicklung unverzichtbar.

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“

Zur Veranschaulichung sei hier das Beispiel „Balancieren“ genannt, welches im Übrigen auch für blinde Menschen geeignet ist:

Element	Zielgruppe
breite, eckige Holzbalken	Kleinkinder & Menschen mit motorischen Einschränkungen
Rundbalken	geübte oder mutigere „Balancier“
Seile oder Slacklines	„Profi-Balancier“

Eine solche Abstufung bietet dem Nutzer zudem den Ansporn, sich schrittweise an die nächsthöheren Schwierigkeitsstufen heranzuwagen. Dieses Beispiel unterstreicht den oben genannten Grundsatz, dass ein Spielplatz allen Kindern Spielmöglichkeiten bieten sollte, aber nicht jedes Spielgerät von jedem Kind nutzbar sein muss.

Sport- und Fitnessgeräte

Mit Blick auf die Bedarfe und die Interessen älterer Nutzer wird deutlich, dass sich das Angebotsspektrum anpassen sollte. Neben dem üblichen Spielangebot könnten Sport- und Fitnessgeräte zum Trainieren von Kraft, Gleichgewicht und Koordination (Calisthenics Geräte oder Trimm-Dich Geräte), installiert werden, die sowohl von Jung und Alt gleichwertig genutzt werden können. Das altersübergreifende Angebot dient dann auch dem Austausch sowie dem Kontaktknüpfen der verschiedenen Generationen.

Auch die Seniorinnen und Senioren sollen ihren Platz auf den Spielflächen finden. Diese größer werdende Zielgruppe fokussiert sich nicht vordergründig auf das Training an Calisthenics Geräten, sondern konzentriert sich entsprechend ihres Alters auf den beispielhaften Erhalt der Beweglichkeit und / oder der Unterstützung des Herz-Kreislauf-Systems. Die entsprechenden Bewegungsgeräte sind speziell für die ältere Zielgruppe entwickelt und fördern schonend beispielsweise den Aufbau von Koordination und / oder Muskulatur. Das gemeinsame Training an diesen öffentlichen Treffpunkten, die unter freiem Himmel und in Anwesenheit weiterer gleichaltriger Trainingspartnerinnen und -partner stattfinden kann, fördert die Aktivität der älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger unserer Gemeinde.

Sport- und Fitnessgeräte können jede und jeden (wieder neu) an das Thema Bewegung und sportliche Aktivitäten heranzuführen und motivieren „ihren“ Sport auch im öffentlichen Raum auszuüben. Die Nutzung der Spielplätze durch mehrere Generationen kann zudem die Möglichkeit bieten, ein betreutes Spiel zu ermöglichen. So können zum Beispiel Erwachsene, den Spielplatz für ihr Fitnesstraining nutzen und gleichzeitig können Kleinkinder unter Aufsicht spielen.

Ein weiterer gesundheitliche Aspekt von öffentlichen Spielplätzen ist neben der Bewegung und der daraus resultierenden körperlichen und geistigen Fitness, insbesondere der Aufenthalt im Freien bei Tageslicht. Dadurch werden unter anderem die körpereigenen Widerstandskräfte gestärkt.

Naturnaher Lebensraum

Naturnahe Spielplätze sollen unterschiedliche Sinne und Fähigkeiten ansprechen und somit vielschichtige Herausforderungen bieten. Im Idealfall sprechen diese Orte sogar alle Sinne an. Je abwechslungsreicher und vielfältiger die Auswahl der Spielgeräte und Elemente, desto mehr Personen können sich eingebunden fühlen. So kann ein Mensch mit einer körperlichen oder geistigen Beeinträchtigung ein Spielangebot eventuell teilweise nutzen oder auch auf andere ausweichen, die seinen Fähigkeiten entsprechen.

Auf einem naturnahen Spielplatz dürfen Pflanzen nicht fehlen. Sie können im Sommer den ersehnten Schatten spenden, sind aber auch grundsätzlich wichtig für das Wohlbefinden der Spielplatznutzer. Viele Pflanzen bieten einen Mehrwert und können das Erlebnis auf dem Spielplatz für Groß und Klein verbessern. Mit Blick auf die konkrete Bepflanzung von Spielflächen werden jedoch sowohl giftige Pflanzen als auch Obstbäume, deren nicht geerntete Früchte im Herbst Wespen oder Bienen anziehen,

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



ausgeschlossen. Es können jedoch Alternativen wie geschulte Linde, Buche oder Esskastanie genutzt werden, sofern sie der Norm entsprechen. Eine lockere Bepflanzung von Spielflächen kann zudem eine optische Abtrennung zwischen einem sportbezogenen von zu einem Kinderspielbereich signalisieren.

Baumpflanzaktionen

Ein weiterer wichtiger Baustein des Konzeptes „Spielplatz-Nutzung“ ist die Umwandlung von fünf Spielflächen in naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen. Die Gemeinde Westoverledingen möchte diese Flächen nutzen, um dort durch mehrere Pflanzaktionen mit Hilfe von freiwilligen Helfern heimische Bäume zu platzieren, Parkbänke zum Verweilen aufzustellen und um so gemeinsam CO₂ zu binden. Dies soll auch ein konkreter Beitrag sein, um Kinder und Jugendliche für den Schutz und den Erhalt unserer natürlichen Lebens- und Wirtschaftsgrundlagen zu begeistern. Das Anpflanzen von Bäumen ist praktisch gelebte Umweltbildung, die die Artenvielfalt in unserer Gemeinde fördert und zudem CO₂ reduziert.

Langfristig könnte dies auch in Zusammenarbeit mit den Schulen vor Ort umgesetzt werden.

Zeitlicher Horizont

Politischer Entschluss

- Konzeptvorstellung: digitale Informationsveranstaltung für den Gemeinderat
- Einarbeitung der Anregungen
- Beteiligung der Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen
- Einarbeitung der Ergebnisse
- Überarbeitetes Konzept wird den Ortsräten / Ortsvorstehern übermittelt
- Beratung im Fachausschuss Jugend, Senioren und Soziales
- endgültige Entscheidung zur Umsetzung im Gemeinderat

Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen

Dieser Ansatz ist zum einen gesetzlich gefordert, doch zum anderen ist er auch ein Schlüssel, damit die Effizienz des Planungsvorhabens enorm gesteigert wird. Durch die aktive Teilnahme von Kindern und Jugendlichen an der Planung oder der Renovierung eines Spielplatzes, als Experten in eigener Sache, bringen sie ihre entsprechenden Interessen, Wünsche, Vorstellungen und Bedürfnisse direkt mit ein. So kann die Realisierung eines optimalen Spielangebotes möglich werden.

Durch die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen besteht die Chance, einen spannenden, altersgerechten Spielplatz entwickeln zu können, der von den jungen Menschen angenommen wird. Die Identifikation der Kinder und Jugendlichen mit dem Spielplatz als Teil ihres Wohnumfeldes wird so gestärkt und kann auch zu einem Rückgang an Vandalismusschaden führen.

Die Beteiligung von Erwachsenen und Senioren als Begleiter von Kindern und zukünftige Nutzer der Spielflächen ist von großer Bedeutung, denn auch ihre Bedarfe, Interessen und Ideen sollen in der Konzeption und damit auch in die entsprechende Umsetzung einfließen. Als kommunale Vertreter der Senioren wird der Seniorenbeirat um Unterstützung gebeten.

Digitale Beteiligung – öffentliches Zoom-Meeting

Die Einbeziehung der im Umkreis des Spielplatzes lebenden Kinder und Erwachsenen muss in der Form einer transparenten Konzeptvorstellung erfolgen, um die aufkommenden Fragen zu klären, Ideen mit aufzunehmen und um die berechtigten Interessen berücksichtigen zu können. Aus dem Grund wird es vor der Realisierung einer Planung zu einem öffentlichen Zoom-Meeting eingeladen. Dort können die Kinder, Eltern, Bürgerinnen und Bürger ihre Interessen und Anregungen deutlich machen. Diese Anregungen werden in die Planung einbezogen.

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



Fragebogen Kinder und Erwachsene

Anknüpfend an die gesetzlichen Vorgaben und im Hinblick auf die Position der Kinder und Jugendlichen als Hauptnutzer und „Experten“ der Spielplatzangebote, führte die Gemeindeverwaltung eine Fragebogenaktion in den 10 Kindergärten, den 8 Kinderkrippen und in den 7 Grundschulen der Gemeinde durch. Um die Ergebnisse einheitlich sichten und auswerten zu können, wurde bei allen Einrichtungen derselbe Fragebogen verwendet.

Bei der Befragung werden drei Altersgruppen unterschieden:

- U3-Kinder: 1-3 Jahre
- Kleinkinder: 3-5 Jahren
- Grundschulkind/ Schulkinder: 6-10 Jahre

Zielgruppe	Ggf. Vertreter	Ort	Anzahl Fragebogen
U3-Kinder	ErzieherInnen U3-Team	Teambesprechung	1 / Einrichtung
Kleinkinder	Kleinkind + Eltern	Zuhause	1 / Kind
Kleinkinder	Eltern	Zuhause	1 / Kind
Kleinkinder	ErzieherInnen KiTa-Team	Teambesprechung	1 / Einrichtung
Grundschüler	Grundschüler	Unterrichtseinheit	1 / Grundschüler
Grundschüler	Eltern	Zuhause	1 / Grundschüler

Neben persönlichen Angaben zum Alter und zum Geschlecht, werden Antworten auf folgende Fragen erbeten:

1. Wie oft gehst du (bei schönem Wetter) auf einen Spielplatz?
2. Wie oft gehst du (bei schönem Wetter) auf einen Bolzplatz?
3. Zu welchen Uhrzeiten gehst du auf den Spielplatz / Bolzplatz?
4. Wie nutzt du den Spielplatz / Bolzplatz?
5. Mit wem besuchst du diesen Spielplatz?
6. Wenn du von einem Erwachsenen begleitet wirst, welche Geräte wünschen die sich?
7. Am liebsten gehe ich auf den Spielplatz / Bolzplatz...
8. Wie würdest Du den Spielplatz insgesamt bewerten?
9. Was gefällt dir bei diesem Spielplatz besonders gut?
10. Was fehlt dir auf dem Spielplatz oder was wünschst du dir, damit der Besuch des Spielplatzes interessanter wird?
11. Hast du einen anderen Lieblingsspielplatz?
12. Wenn du keinen Spielplatz aufsuchst, warum nicht?
13. Was möchtest du uns noch abschließend mitteilen?

Ich möchte mithelfen die Spielplätze in meinem Ort zu gestalten:

Mit Hilfe des Fragebogens werden u.a. wichtige Informationen zum allgemeinen Nutzerverhalten, der Häufigkeit der Nutzung von Spielplätzen und einzelnen Spielgeräten sowie deren Beliebtheit bzw. Meidung festgehalten.

Fragebogen Jugend

Die digitale Jugendbefragung soll den Jugendlichen niederschwellig zugänglich gemacht werden. Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Zusammenarbeit mit den weiterführenden Schulen angestrebt. Um die Motivation zur anonymen Teilnahme an diesem vierminütigen Fragekatalog zu steigern, beabsichtigt die Gemeinde jeweils einen Baum pro komplett ausgefüllten Fragebogen zu pflanzen. Inhaltlich konzentriert sich dieser Fragebogen erweitert auf das gesamte Freizeitverhalten

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“

der Jugendlichen – der Besuch von Spielplätzen wird als untergeordnetes Thema wahrgenommen. Diese inhaltliche Aufstellung soll das Interesse und die Selbstreflexion der Jugendlichen wecken.

Die Befragung richtet sich an diese Altersgruppe:

- Schulkinder, Jugendliche, (Erwachsene): 11-18 Jahre

Neben persönlichen Angaben zum Alter, dem Geschlecht, dem Herkunftsort und der aktuellen Tätigkeit werden Antworten auf folgende Fragen erbeten:

1. Lebst du gerne in Westoverledingen?
2. Bist du Mitglied in einem Verein?
3. Wie viel Freizeit steht dir täglich durchschnittlich persönlich zur Verfügung?
(ziehe die Zeit ab, die Du für Hausaufgaben und Vereinstätigkeiten aufbringst)
4. Was machst Du am liebsten in Deiner Freizeit? Kreuze die 3 liebsten Beschäftigungen an.
5. Wo verbringst du deine Freizeit am liebsten? Nenne bitte deine beliebtesten 3 Treffpunkte.
6. Wenn du öffentliche Spiel-/ Bolzplätze aufsuchst, bzw. zukünftig aufsuchen möchtest, welche Geräte sollten deiner Meinung nach vorhanden sein?
7. Zu welchen Uhrzeiten würdest du solch einen Spiel- / Bolzplatz (inclusive deinem Wunsch von Frage 6) aufsuchen?
8. Diesen Spielplatz / Bolzplatz würde ich dann am liebsten besuchen: (Name der Straße)
9. Wie zufrieden bist du allgemein mit dem Freizeitangebot für Jugendliche in Westoverledingen?
10. Was möchtest du uns noch abschließend mitteilen?

Ich möchte mithelfen die Spielplätze in meinem Ort zu gestalten:

Mit Hilfe des Fragebogens werden u.a. wichtige Informationen zur Freizeitgestaltung, einem eventuellen ehrenamtlichen Engagement, der Nutzung von Spielplätzen sowie deren Beliebtheit bzw. Meidung erhoben.

Kerngruppe je Ortschaft

Der letzte Punkt des Fragebogens lädt ein an dem Gestaltungsprozess des eigenen Lieblingsspielplatzes mitzuwirken. Bei entsprechendem Rücklauf könnte je Ortschaft eine Kerngruppe gegründet werden, die sich der Aufgabe annimmt, auf Grundlage die ortsbezogenen Ergebnisse der Fragebögen Spielplätze weiter zu entwickeln, die den Wünschen der Nutzer entsprechen.

Nach Konzeptumsetzung

Spielflächenbestand

Die 39 Spielflächen verteilen sich im Gemeindegebiet folgendermaßen:

- Breinermoor: 1 Spielfläche – Fläche: 150 m²
- Driever: 1 Spielfläche – Fläche: 446 m²
- Esklum: 2 Spielflächen – Fläche: 3000 m²
- Flachsmeer: 5 Spielflächen – Fläche: 6522 m²
- Folmhusen: 1 Spielfläche – Fläche: 450 m²
- Großwolde: 1 Spielfläche – Fläche: 532 m²
- Grotegaste: 3 Spielflächen – Fläche: 6850 m²
- Ihren: 3 Spielflächen – Fläche: 2847 m²
- Ihrhove: 6 Spielflächen – Fläche: 5771 m²
- Mitling Mark: 2 Spielflächen – Fläche: 1450 m²
- Steenfelde: 6 Spielflächen – Fläche: 7524 m²
- Völlen: 2 Spielflächen – Fläche: 1840 m²

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“

- Völlenerfehn: 4 Spielflächen – Fläche: 3434 m²
- Völlenerkönigsfehn: 2 Spielflächen – Fläche: 2568 m²

Jeder der zwölf Ortsteile weist somit eine angemessene Spielplatzdichte auf. Alle Spielflächen nehmen eine Gesamtfläche von rund 43.000 m² ein.

Spielplätze in der Gemeinde Westoverledingen sind in der Regel in einem Bebauungsplan festgesetzt oder liegen gem. § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebietes.

Kompensationsflächen

Die 5 Kompensationsflächen verteilen sich im Gemeindegebiet folgendermaßen:

- Großwolde: 2 Spielflächen – Fläche: 4200 m²
- Ihrhove: 1 Spielfläche – Fläche: 1358 m²
- Steenfelde: 1 Spielfläche – Fläche: 570 m²
- Völlen: 1 Spielfläche – Fläche: 636 m²

Alle Kompensationsflächen nehmen eine Gesamtfläche von rund 6.764 m² ein.

Spielgeräteangebot

Die Auswahl der bisherigen und damit vorhandenen Spielgeräte hat sich vordergründig an die Altersgruppe der 6- bis 12-Jährigen ausgerichtet. Das Angebot umfasst dabei hauptsächlich Rutschen, Schaukeln, Wippen und Kletterelemente. Hinzukommen aber noch Spielgeräte für die unter 6-Jährigen in Form von Nestschaukeln, Wipptieren oder Trampolinen. Dieser Fundus soll entsprechend der weiteren Zielgruppen ergänzt werden. Dabei wird es eine Mischung aus naturnahen Spielgeräten und Spielgeräten aus Metall geben.

Aufgrund der verschiedensten Wuchsformen und Dimensionen der Robinie, die mit ihren resistenten Eigenschaften bestens für naturnahe Spielgeräte geeignet ist, können nahezu unbegrenzte Möglichkeiten bei der Gestaltung von individuellen Spielplatzgeräten geschaffen werden. Dieser große Vorteil ermöglicht Kindern abwechslungsreiche Erlebnisspielräume, in denen sie sicher spielen und zugleich auch ihre Sinne trainieren können.

Ein großer Vorteil der Spielgeräte aus Metall ist aus ökonomischer Sicht die deutlich längere Lebensdauer. Daneben sind auf Dauer ein geringerer Verschleiß und ein höherer Widerstand gegen Vandalismus festzustellen. Zudem haben Spielgeräte aus Metall oder Recyclingmaterial bei der Verwendung von Fertigfundamenten den Vorteil, dass sie bei Bedarf verhältnismäßig einfach auf einen anderen Spielplatz umgesetzt werden können.

Erfahrungshorizont

Das Spielplatzkonzept lässt die bisherigen Erfahrungen der Wohnungsbau- und Entwicklungs-GmbH (WEW) der Gemeinde Westoverledingen bei der Erstaussattung von Spielplätzen einfließen. Bei der Neuerrichtung von Wohngebieten beteiligt die WEW die zukünftigen Grundstückbesitzer bei der Planung der entsprechenden Spielplätze. Auf Grundlage der Erfahrungen kann festgehalten werden, dass die Aufstellung, Pflege und Reinigung (jährlicher Wechsel des Sandes) von Sandkästen unverhältnismäßig ist und die Anwohner häufig selbst einen Sandkasten bei sich im Garten aufstellen.

Kommunale Schadensausgleich (KSA)

Als weitere Erfahrung berichtet die WEW, dass einige gewünschte Spielgeräte zwar TÜV geprüft, aber seitens des KSA für ungeeignet befunden wurden. An dieser Stelle ist es wichtig das geplante Vorhaben in enger Rücksprache mit dem qualifizierten Spielplatzinspekteur zu gestalten. Die Auswahl der Spiel- und Sportgeräte ist immer mit dem KSA und dem TÜV abzustimmen.

Konzept zur „Spielplatz-Nutzung“



Baukastenprinzip

Die Herangehensweise wie Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Spielplätze mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen erarbeitet werden, die Einbindung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen in die Spielplatzplanung und -entwicklung sowie die Auswahl der entsprechenden Spielgeräte, müssen heute so entwickelt sein, dass sie zukünftig auch in anderen Gemeindebereichen umgesetzt werden können. Ähnlich wie ein Baukasten muss auf gesellschaftliche Veränderungen reagiert werden, um dort aktiv zu werden, wo entweder viele Kinder und Jugendliche bereits wohnen oder zukünftig wohnen werden (zum Beispiel Neubaugebiete, Umnutzung von Gewerbeimmobilien usw.). Somit können die Spielplätze jederzeit dem demographischen Wandel sowie der weiteren Entwicklung der Gemeinde Westoverledingen und ihrer Ortsteile flexibel angepasst werden. Dort wo, zurzeit kein Bedarf besteht, kann man diese Spielgeräte abbauen und auf einen anderen Spielplatz umsetzen. Neuanschaffungen sind nur bedingt notwendig.

Anlage 4: Lärmschutzgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih 20 „Klingäcker“ in 26810 Ihrhove vom 06.05.2021 (Büro für Lärmschutz, 2021)

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Schall - Wärme - Erschütterung

Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz

Weißenburg 29 – 26871 Papenburg

Tel.: 0 4961 / 55 33

Fax 0 49 61 / 51 90

Lärmschutzgutachten

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
lh20 „Klingäcker“
in 26810 Ihrhove

1.0 Auftraggeber:

Gemeinde Westoverledingen
Bahnhofstraße 18
26810 Westoverledingen
06.05.2021

Ord.Nr. 21 03 2756

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Auftraggeber	1
2.0 Aufgabenstellung	3
3.0 Ausgangsdaten	4
3.1 Beurteilungsgrundlagen.....	4
3.1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	4
3.1.2 Normen.....	4
3.1.3 Richtlinien.....	4
3.1.4 Sonstige.....	4
3.2 Berechnungsgrundlagen Verkehrslärm.....	5
3.2.1 Lärmvorbelastung infolge Straßenverkehrslärm.....	6
4.0 Lärmschutzmaßnahmen	10
4.1 Allgemeines.....	10
4.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen.....	10
4.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen.....	10
5.0 Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen	11
5.1 Straßenverkehr.....	11
5.2 Netto-Markt.....	11
6.0 Zusammenfassung	12
7.0 Anlagen	16
7.1 Lageplan M. 1:1.500.....	
7.2 Berechnungsprotokolle Vorbelastung Verkehrslärm.....	

2.0 Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih20 „Klingäcker“. Hier soll der Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet überprüft werden. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) eingestuft.

Es soll die Vorbelastung auf das Plangebiet durch die B70 Leerer Straße und die K23 Folmuser Straße überprüft werden. Gegebenenfalls sind Lärmpegelbereiche festzulegen.

Lärmpegelbereiche werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt, denen dann die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Die Beurteilungspegel von Geräuschen verschiedener Arten von Schallquellen (zum Beispiel Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden (vgl. DIN 18005).

Bei der Beurteilung der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm sind für die vorhandene Bebauung unterschiedliche Beurteilungskriterien heranzuziehen.

Die folgenden Berechnungen und Auswertungen werden nach der aktuell geltenden DIN 4109 – 2018 durchgeführt.

Um Menschen während ihres Aufenthalts in Gebäuden vor der Einwirkung von Außenlärm zu schützen, werden in der DIN 4109-1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit unter anderem vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" vor der jeweiligen Fassade und der Art der Raumnutzung festgelegt.

Gemäß Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2 (2018-01) ist der maßgebliche Außenlärmpegel wie folgt zu bestimmen:

"Bei Berechnungen sind die Beurteilungspegel für den Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nach der 16. BImSchV zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A)".

Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" sind die Beurteilungspegel für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind. Der konstante Zuschlag von +3 dB(A) dient dazu, dass beim berechneten Lärm das wirksame Bauschalldämm-Maß zum berechneten oder gemessenen Labor-Schalldämm-Maß akzeptabel abgeschätzt werden kann.

Ggf. sind Vorschläge für Lärminderungsmaßnahmen zu machen.

Zusätzlich soll die Schallabstrahlung des vorhandenen Netto-Marktes auf den Geltungsbereich schalltechnisch beurteilt werden.

3.0 **Ausgangsdaten**

3.1 Beurteilungsgrundlagen

3.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)

TA-Lärm - Ausgabe 1998, gültig in Verbindung mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der derzeit gültigen Fassung.

Bundesfernstraßengesetz, § 17, Abs. 4 (BG.Bl. 1974, Teil I, Seite 2413 ff)

3.1.2 Normen

DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, in der derzeit gültigen Fassung.

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der derzeit gültigen Fassung.

3.1.3 Richtlinien

VDI 2718, Schallschutz im Städtebau, in der derzeit gültigen Fassung.

VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, in der derzeit gültigen Fassung.

VDI 2720, Schallschutz durch Abschirmung im Freien, in der derzeit gültigen Fassung.

RLS – 19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, in der derzeit gültigen Fassung.

3.1.4 Sonstige

Lageplan-Ausschnitte

Angaben und Auskünfte des Auftraggebers

Luftbildaufnahmen

3.2 Berechnungsgrundlagen Verkehrslärm

Die Berechnungen werden mit dem EDV-Programm „SoundPLAN“ durchgeführt.

Der Auftraggeber plant mit der Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Für das Plangebiet wird als Orientierungswert der eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß §4 BauNVO angesetzt. Danach sind gemäß DIN18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

WA-Gebiet (gem. §4 BauNVO)		
$L_{r, \text{Tag(06.00-22.00 Uhr)}}$	=	55 dB(A)
$L_{r, \text{Nacht(22.00 - 06.00)}}$	=	45 dB(A)

3.2.1 Straßenverkehr

Straßentyp, Querschnitt, Topographie

B70 Leerer Straße

Zur Ermittlung der maßgebenden Verkehrsstärke für den zu untersuchenden Abschnitt der B70 wurden die Verkehrsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2013 übernommen. Die Verkehrszählung im Jahr 2013 ergab für die B 70 folgende Werte:

DTV: 10.799 Kfz/24h
P: 9,00 % Anteil Lkw/24h

Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose aus dem Bundesverkehrsplan 2030 (Entwurf März 2016), herausgegeben durch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, in der für den motorisierte Individualverkehr eine pauschale Zunahme von 9,9 % und für den Straßengüterverkehr eine pauschale Zunahme von 38,9 % prognostiziert wird, ergibt sich eine zukünftige Verkehrsbelastung im Jahre 2030 von:

DTV: 12.563 Kfz/24h
P: 11,1 % Anteil Lkw/24h

Straßeneinflüsse

Straßenoberfläche: Asphaltbeton
Geschwindigkeiten: v=70/60 km/h für PKW/LKW
Steigungen: unter 5%
Lichtsignalanlagen: nein

K23 Fohlhuser Straße

Zur Ermittlung der maßgebenden Verkehrsstärke für den zu untersuchenden Abschnitt der K23 wurden die Verkehrsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2013 übernommen. Die Verkehrszählung im Jahr 2013 ergab für die K 23 folgende Werte:

DTV: 6.361 Kfz/24h
P: 4,4 % Anteil Lkw/24h

Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose aus dem Bundesverkehrsplan 2030 (Entwurf März 2016), herausgegeben durch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, in der für den motorisierte Individualverkehr eine pauschale Zunahme von 9,9 % und für den Straßengüterverkehr eine pauschale Zunahme von 38,9 % prognostiziert wird, ergibt sich eine zukünftige Verkehrsbelastung im Jahre 2030 von:

DTV: 7.242 Kfz/24h
P: 5,4 % Anteil Lkw/24h

Straßeneinflüsse

Straßenoberfläche: Asphaltbeton
Geschwindigkeiten: v=50/50 km/h für PKW/LKW
Steigungen: unter 5%
Lichtsignalanlagen: nein

Das Gelände ist eben.

Die Berechnungen werden durchgeführt unter Verwendung des EDV-Programmes "SoundPLAN". In den nachfolgenden Tabellen werden die Emissionspegel tags/nachts gemäß RLS-90 für den Straßenverkehr unter Zugrundelegung der oben genannten Ausgangsdaten ermittelt. Diese werden für die Berechnungen der Rasterlärmkarten herangezogen.

L2756 Bebauungsplan Ih20

Emissionsberechnung Straße - L2756 Bebauungsplan Ih20 EG

Legende

Straße		Straßenname
KM	km	Kilometrierung
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vPkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vLkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
vLkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
k Tag		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = $k(\text{Zeitbereich}) \cdot \text{DTV}$
k Nacht		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = $k(\text{Zeitbereich}) \cdot \text{DTV}$
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
DStrO Tag	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
DStrO Nacht	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
DStg	dB	Zuschlag für Steigung
Drefl	dB	Pegeldifferenz durch Reflexionen
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich

Büro für Lärmschutz, Weißenburg 29 26871 Papenburg

L2756 Bebauungsplan Ih20
Emissionsberechnung Straße - L2756 Bebauungsplan Ih20 EG

Straße	KM km	DTV Kfz/24h	vPkw		vLkw		k		M		p		DStrO Tag dB	DStrO Nacht dB	Dv		Steigung %	DStg dB	Drefl dB	Lm25	
			Tag km/h	Nacht km/h	Tag km/h	Nacht km/h	Tag	Nacht	Tag Kfz/h	Nacht Kfz/h	Tag %	Nacht %			Tag dB	Nacht dB				Tag dB(A)	Nacht dB(A)
B70	0,000	12563	70	70	60	60	0,0600	0,0110	754	138	11,1	11,1	0,00	0,00	-2,53	-2,53	0,0	0,0	0,0	68,9	61,5
K23	0,000	7242	50	50	50	50	0,0600	0,0080	435	58	5,4	5,4	0,00	0,00	-4,78	-4,78	0,0	0,0	0,0	65,3	56,5

Büro für Lärmschutz, Weißenburg 29 26871 Papenburg

4.0 Lärmschutzmaßnahmen

4.1 Allgemeines

Sofern im Untersuchungsbereich die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 infolge Verkehrslärms überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Art und Anwendungsmöglichkeit verschiedener Lärmschutzmaßnahmen wird in den nachfolgenden Absätzen beschrieben.

4.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als aktiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle (Emissionsort).

Sofern die Orientierungswerte für die Nutzung überschritten werden, ist zu überlegen, welche Lärmschutzmaßnahmen in Frage kommen. An erster Stelle sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen, da hier ein größeres Lärminderungspotential auszuschöpfen ist. An Möglichkeiten gibt es:

- Lärmschutzwand oder -wall

Eine Lärmschutzwand-/Wand-Kombination ist bereits vorhanden entlang der Straße. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant.

4.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Als passiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen an Häusern (Immissionsort). Als passiver Lärmschutz kommt in Frage:

- Gebäudestellungen / Raumanordnung
- Schallschutzfenster und Schalldämmung durch Außenbauteile

Bei bestehenden und geplanten Gebäuden ist der Schutz von Innenräumen oftmals nur durch Schallschutzfenster möglich. Durch die Vorgaben der DIN 4109 lassen sich die erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach) ermitteln. Bei Fenstern und Türen sind dies entsprechende Schallschutzklassen (SSK). Die Fenster können dann bei geplanten Gebäuden durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.

5.0 Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen

5.1 Straßenverkehrslärm

Die Berechnungen zeigen (vgl. Lagepläne Anlage 7.1a-d), dass innerhalb des Geltungsbereiches die Orientierungswerte für eine WA-Einstufung in Teilbereichen tags und nachts im EG sowie im 1.OG überschritten (gelbe und rote Bereiche) werden.

In dem in der Rasterlärmkarte der Anlage 7.1d (= ungünstiger Fall im OG nachts) dargestellten Bereich der dichter als die Isophone 45 dB an die Straße heranreicht, werden die Orientierungswerte für eine WA-Einstufung überschritten. Dies ist im gesamten Geltungsbereich der Fall auf der Hausseite, die den Straßen zugewandt ist.

Auf den dem vollem Schalleinfall der B70 und der K23 ausgesetzten Hausseiten der Wohngebäude sind zusätzliche Anforderungen an den Luftschallschutz zwischen außen und Innenräumen erforderlich. In diesem Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen vorzusehen.

In der Anlage Lageplan 7.2a und 7.2b sind die Lärmpegelbereiche basierend auf den Außenlärmpegeln nachts für das EG und das OG dargestellt.

Diese Lärmpegelbereiche geben die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen (s.h. Pkt. 6) gemäß DIN 4109 bzw. weiterer Richtlinien vor.

5.2 Netto-Markt

Nördlich des Geltungsbereiches liegt der vorhandene Netto-Markt. Die Lärmemissionen des Netto-Marktes bestehen hauptsächlich aus dem Parkplatzverkehr und dem LKW-Anlieferverkehr.

Die LKW-Anlieferung befindet sich auf der dem Geltungsbereich abgewandten Gebäude-seite (Ostseite) und wird durch das Netto-Marktgebäude abgeschirmt.

Ebenso wird ein Teil des Parkplatzes (insbesondere der mehr genutzte Parkplatzbereich nahe dem Eingang) durch das Gebäude abgeschirmt, so dass die Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich gering sind.

Zudem sind die Ausrichtungen der vorhandenen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches nicht direkt zum Netto-Markt hin, so dass auch die Außenwohnbereiche nur einem geringen Lärmanteil des Marktes ausgesetzt sind.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereiches ist demnach nicht zu erwarten.

6.0 Zusammenfassung

Verkehrslärm

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Straße „B70“ und K23, kommt es in Teilbereichen des Geltungsbereiches zur Überschreitung der Orientierungswerte für eine vorgesehene WA-Einstufung des geplanten Wohngebietes. Durch die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand an der B70) und entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnverträgliches Umfeld schaffen.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind für die Berechnung der Anlage 7.2a und 7.2b zu entnehmen. Danach sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III und IV zu berücksichtigen.

Die in der Rasterlärmkarte festgestellten Isolinien für die Beurteilungspegel führen somit unter Berücksichtigung eines Zuschlages von +3 dB gem. DIN 4109 zu folgenden Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen:

Tabelle 1: Lärmpegel durch Straßenverkehrslärm

Isolinie mit Beurteilungspegel L_r in dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	Lärmpegelbereich
bis 52	55	I
53 bis 57	60	II
58 bis 62	65	III
63 bis 67	70	IV
68 bis 72	75	V
73 bis 77	80	VI
> 77	> 80 ^a	VII

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter der Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel in dB}$$

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Aufgrund der Vorbelastung infolge Verkehrslärms auf den Geltungsbereich sind die Lärmpegelbereiche III bis V (siehe Anlage Lageplan Anlage 7.2b (= ungünstigster Fall 1. OG) maßgebend.

Zum Schutz einer geplanten Wohnbebauung werden für das Planverfahren folgende textliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich III bis V gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an der Hausseite zur B70 oder K23 Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile <small>$R'_{w,ges}$ erf. in dB</small>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Raumarten Bürräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis V ohne straßenabgewandte Fenster (Fenster nur zur B70 und/oder K23) sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Für Außenwohnbereiche, die auf der Seite zur B70 im Lärmpegelbereich IV und V angeordnet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen (zur B 70), oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms 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.

Fazit für die Vorbelastung infolge Verkehrslärms:

Unter Berücksichtigung der zuvor unter Punkt 1 und 2 aufgeführten passiven Lärm-schutzmaßnahmen für die Lärmpegelbereiche III bis V lässt sich im gesamten Gel-tungsbereich eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO aus schalltechnischer Sicht umsetzen.

Der Unterzeichner erstellte das Gutachten unabhängig und seiner Bestellung gemäß nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten erwähnten Unterlagen, Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte der Beteiligten.

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

26871 Papenburg, den 06.05.2021
Tel. 04961/5533 Fax: 5190

Der Sachverständige

Dipl.-Ing. A. Jacobs



7.0 Anlagen

7.1 Lageplan M. 1:1500

7.2 Berechnungsprotokolle Vorbelastung Verkehrslärm

7.1 Lageplan M. 1:1.500



Gemeinde Westoverledingen
1. Änderung Bebauungsplan IH20
"Klingäcker"
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Rasterlärmkarte für die
 Vorbelastung Verkehrslärm
 tags im EG

Anlage
7.1a



- Zeichenerklärung**
- Emissionslinie
 - Oberfläche
 - Straßenachse
 - Rechengebiet Lärm
 - Fläche
 - Wand
 - Grundlinie
 - Wallneigung
 - Walkrone

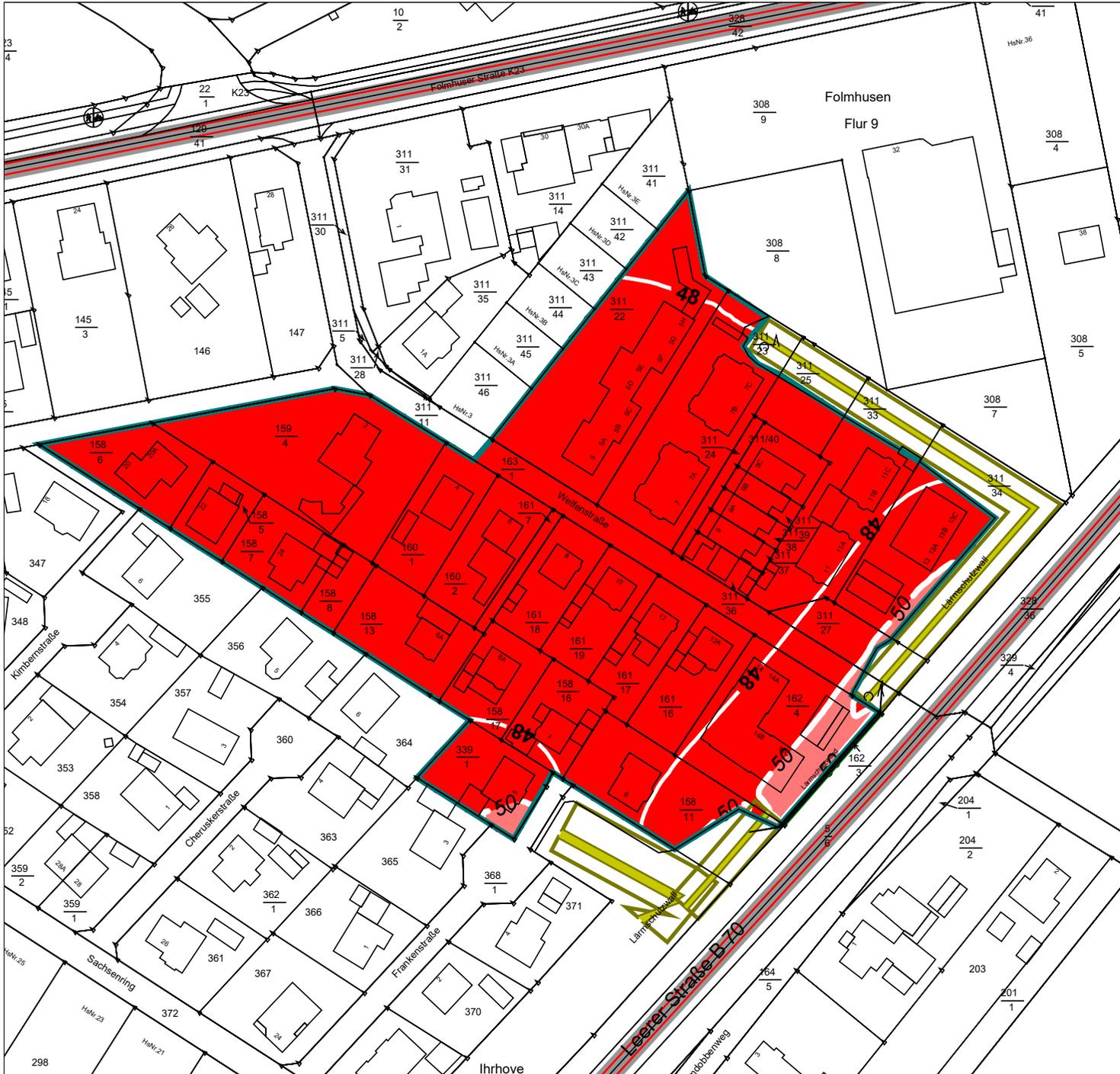
Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm
 gemäß DIN 18005



Maßstab 1:1500



Büro für Lärmschutz
Weißenburg 29
26871 Papenburg



Gemeinde Westoverledingen
1. Änderung Bebauungsplan IH20
"Klingäcker"
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Rasterlärmkarte für die
 Vorbelastung Verkehrslärm
 nachts im EG

Anlage
7.1b

Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm
 gemäß DIN 18005

Pegelwerte nachts
 in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Oberfläche
- Straßenachse
- Rechengebiet Lärm
- Fläche
- Wand
- Grundlinie
- Wallneigung
- Walkrone

Maßstab 1:1500



Büro für Lärmschutz
Weißenburg 29
26871 Papenburg



Gemeinde Westoverledingen
 1. Änderung Bebauungsplan IH20
 "Klingäcker"
 Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Rasterlärmkarte für die
 Vorbelastung Verkehrslärm
 tags im OG

Anlage
7.1c

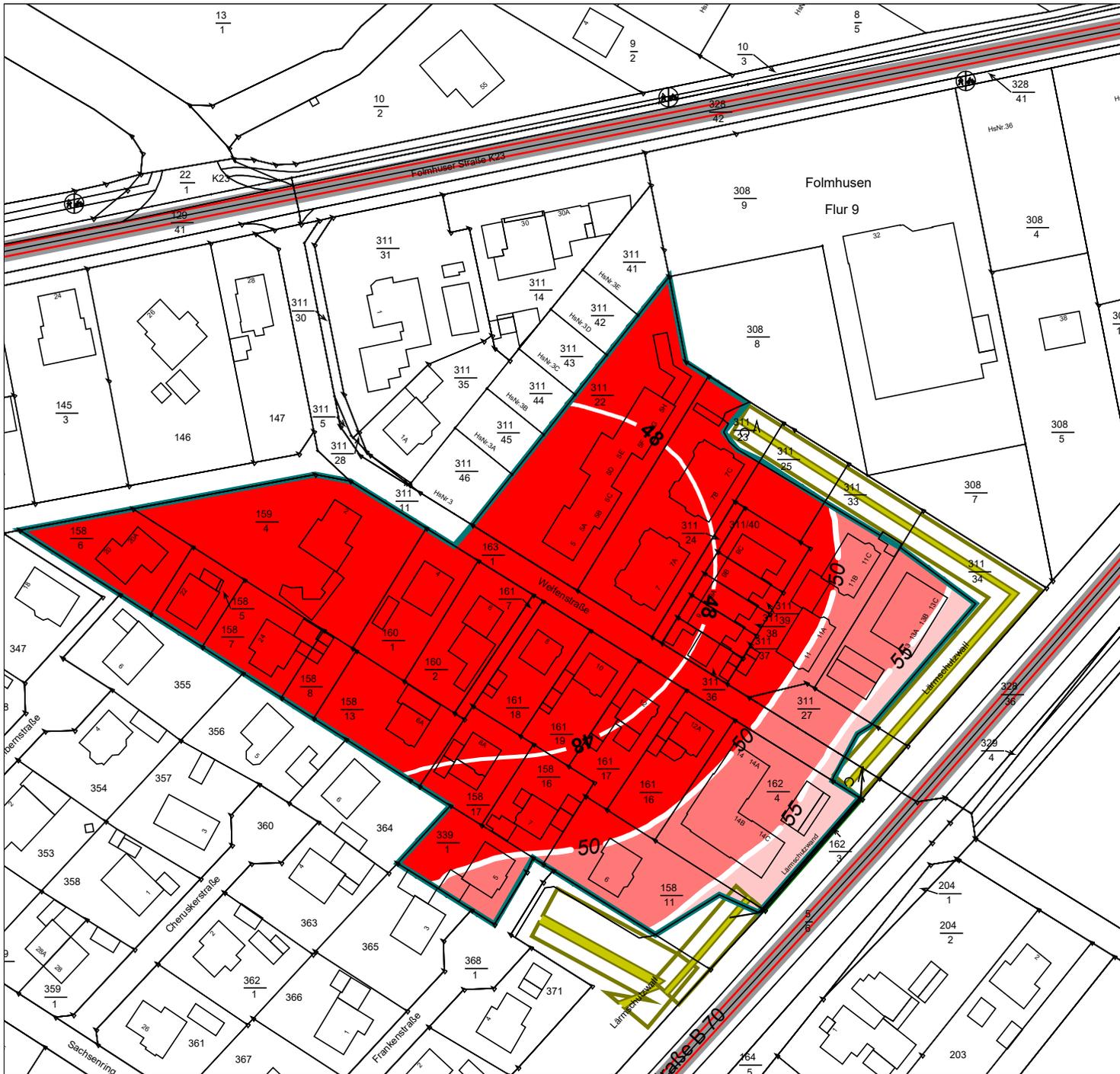


- Zeichenerklärung
- Emissionslinie
 - Oberfläche
 - Straßenachse
 - Rechengebiet Lärm
 - Fläche
 - Wand
 - Grundlinie
 - Wallneigung
 - Walkrone

Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm
 gemäß DIN 18005



Büro für Lärmschutz
 Weifenburg 29
 26871 Papenburg



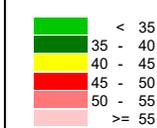
Gemeinde Westoverledingen
 1. Änderung Bebauungsplan IH20
 "Klingäcker"
 Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Rasterlärmkarte für die
 Vorbelastung Verkehrslärm
 nachts im OG

Anlage
7.1d

Berechnung Vorbelastung Verkehrslärm
 gemäß DIN 18005

Pegelwerte nachts
 in dB(A)



Zeichenerklärung

- Emissionslinie
- Oberfläche
- Straßenachse
- Rechengebiet Lärm
- Fläche
- Wand
- Grundlinie
- Wallneigung
- Walkrone



Maßstab 1:1500



Büro für Lärmschutz
 Weißenburg 29
 26871 Papenburg

7.2 Berechnungsprotokolle Vorbelastung Verkehrslärm



Gemeinde Westoverledingen
1. Änderung Bebauungsplan IH20
"Klingäcker"
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Lärmpegelbereich infolge
 Vorbelastung Verkehrslärm
 im EG

Anlage
7.2a

Pegelwerte
 in dB(A)

Green	<= 55 = LPB I
Light Green	<= 60 = LPB II
Yellow-Green	<= 65 = LPB III
Yellow	<= 70 = LPB IV
Orange	<= 75 = LPB V
Red	<= 80 = LPB VI
Purple	> 80 = LPB VII

Zeichenerklärung

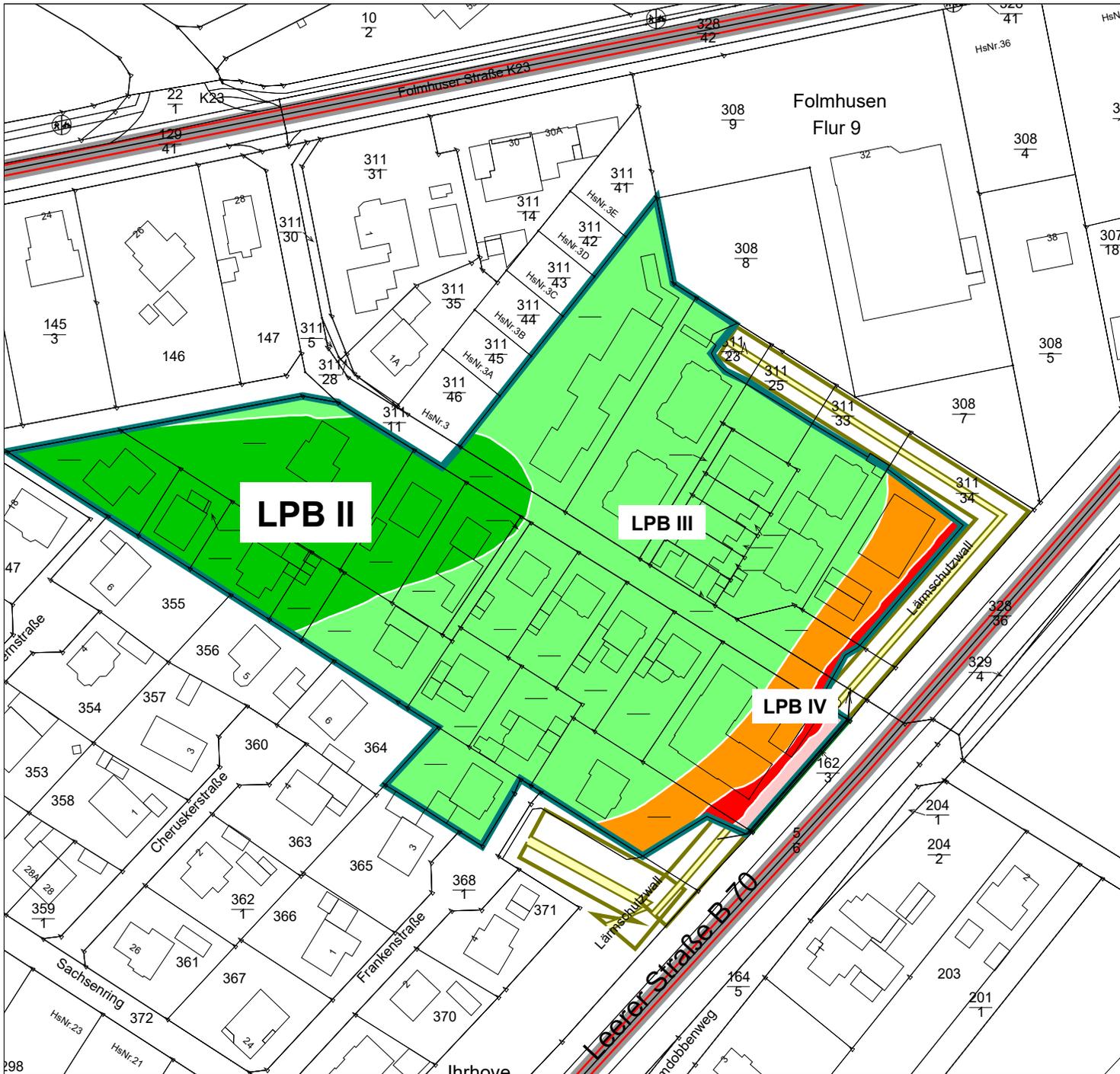
Black line	Straßenachse
Red line	Emissionslinie
Grey rectangle	Oberfläche
Blue rectangle	Rechengebiet Lärm
White rectangle	Fläche
Green line	Wand
Black line	Grundlinie
Yellow rectangle	Wallneigung
Yellow rectangle	Walkrone

Darstellung Lärmpegelbereiche
 gemäß DIN 4109

Maßstab 1:1500



Büro für Lärmschutz
Weißenburg 29
26871 Papenburg



Gemeinde Westoverledingen
1. Änderung Bebauungsplan IH20
"Klingäcker"
Vorbelastung Verkehrslärm gem. DIN 18005

Lärmpegelbereich infolge
 Vorbelastung Verkehrslärm
 im OG

Anlage
7.2b

Pegelwerte
 in dB(A)

Green	<= 55 = LPB I
Light Green	<= 60 = LPB II
Yellow	<= 65 = LPB III
Orange	<= 70 = LPB IV
Red	<= 75 = LPB V
Pink	<= 80 = LPB VI
Purple	> 80 = LPB VII

Zeichenerklärung

Black line	Straßenachse
Red line	Emissionslinie
Grey line	Oberfläche
Blue line	Rechengebiet Lärm
Pink square	Flächenquelle
White square	Fläche
Green line	Wand
Black line	Grundlinie
Yellow line	Wallneigung
Yellow line	Walkrone

Darstellung Lärmpegelbereiche
 gemäß DIN 4109

Maßstab 1:1500



Büro für Lärmschutz
Weißenburg 29
26871 Papenburg